



Reykjavík 01.06.2017

Borgarráð Reykjavíkur
Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs frá 31. maí 2017 varðandi eftirfarandi mál.

Bykoreitur, reitur 1.138

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju umsókn Plúsarkitekta ehf., dags. 3. júní 2016 varðandi breytingu á deiliskipulagi Bykoreits, reitur 1.138. Helstu breytingar eru að skilgreina fjölda íbúða samkvæmt AR 2010-30, skilgreina landnotkun í samræmi við stefnu í AR 2010-30 um aðalgötur ásamt hækkun á hæðarkvóta, skv. uppdr. Plúsarkitekta ehf., dags. 14. nóvember 2016. Tillagan var auglýst frá 7. desember 2016 til og með 6. febrúar 2017. Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir: Skólaráð Vesturbæjarskóla, dags. 20. janúar 2017, Heiða Kristín Helgadóttir fulltrúi foreldra, dags. 20. janúar 2017, Guðmundur Ingi Guðbrandsson, dags. 23. janúar 2017, Ingi Elvar Árnason, dags. 23. janúar 2017, Kristinn Baldursson, dags. 23. janúar 2017, Alina Dubik og Zbigniew Dubik, dags. 23. janúar 2017, íbúasamtök Vesturbæjar, dags. 23. janúar 2017, húsfélag Sólvallagata 80-84 ásamt viðhengi 2, dags. 23. janúar 2017, Björn S. Stefánsson, dags. 23. janúar 2017 og Elísabet Jökulsdóttir, dags. 23. janúar 2017, Björn S. Stefánsson, dags. 24. janúar 2017. Einnig er lagður fram tölvupóstur Elísabetar Jökulsdóttur, dags. 22. janúar 2017 og 6. febrúar 2017, þar sem óskað er eftir frekari framlengingu á athugasemdarfresti. Einnig er lögð fram hljóðskýrsla verkfræðistofunnar Eflu, dags. 8. mars 2017, og uppdr. Plúsarkitekta, dags. 14. nóvember 2016, lagf. 23. maí 2017 og umsögn skipulagsfulltrúa dags. 22. maí 2017.

Samþykkt með þeim breytingum sem fram koma í umsögn skipulagsfulltrúa dags. 22. maí 2017.

Fulltrúar Sjálfstæðisflokksins Halldór Halldórsson og Áslaug María Friðriksdóttir sitja hjá og bóka: "Fulltrúar Sjálfstæðisflokksins Halldór Halldórsson og Áslaug María Friðriksdóttir taka undir með umsagnaraðilum og íbúum að nauðsynlegt sé að fylgjast með og gæta umferðaröryggis barna á svæðinu. Gæta verði að því að ekki skapist aukin mengun svo ekki komi til þess að hægt sé að senda börn út í enn fleiri daga en nú er. Tekið er undir með íbúum um nauðsyn umferðartalningar og rýningu á umferð á svæðinu."

Fulltrúi Framsóknar og flugvallarvina Guðfinna J. Guðmundsdóttir situr hjá við afgreiðsluna.

Vísað til borgarráðs.

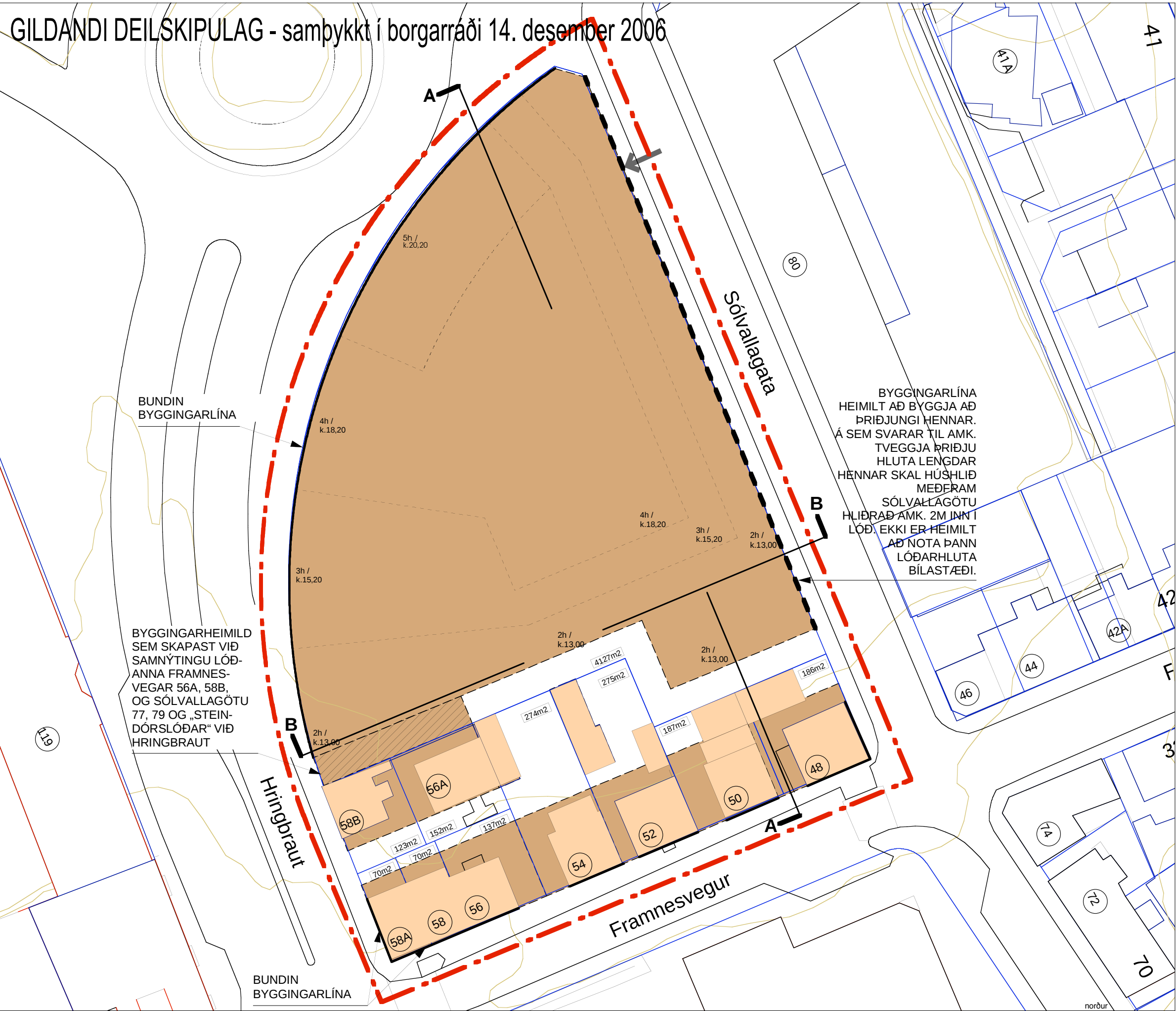
F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

Erna Hrönn Geirsdóttir

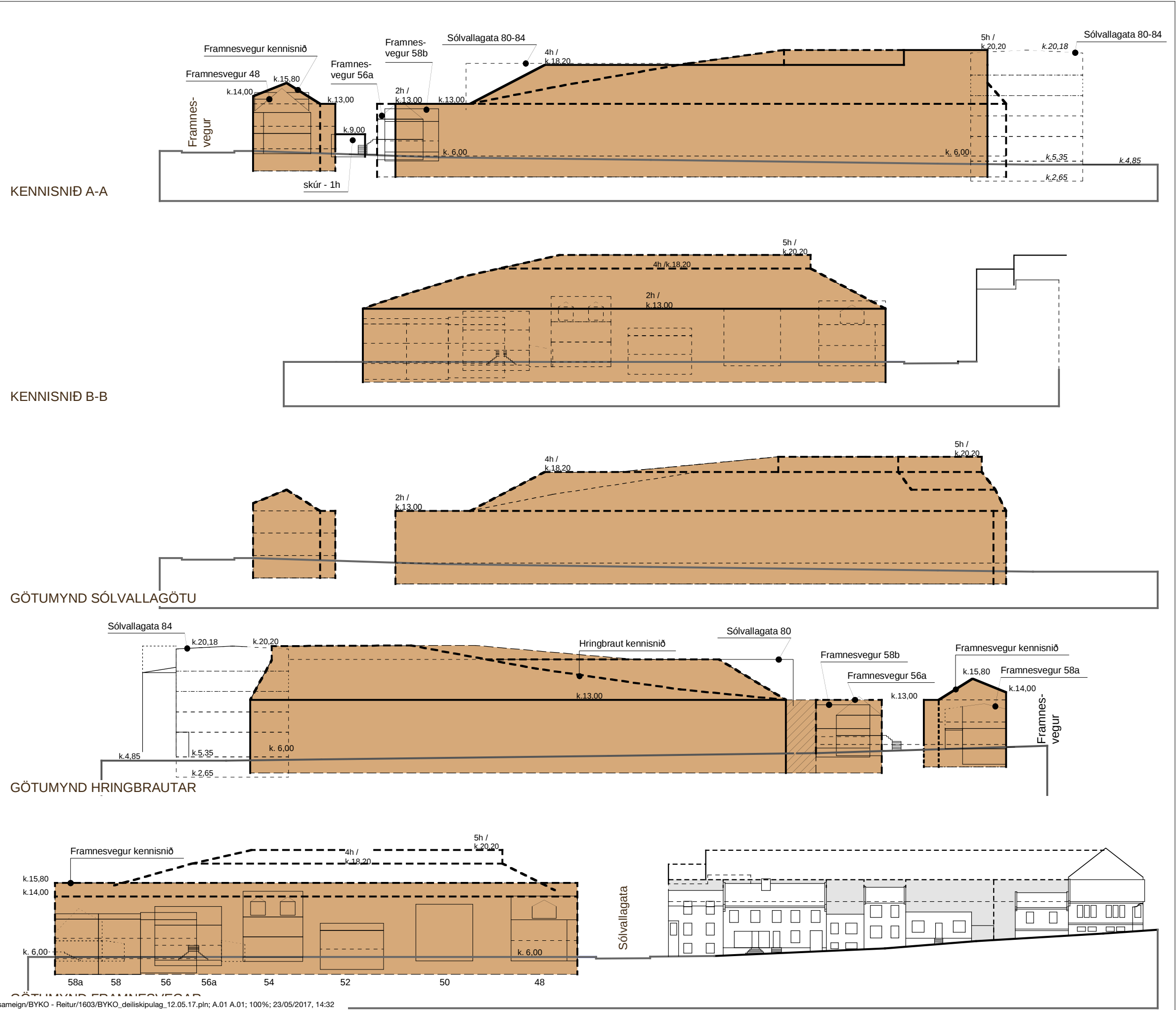
Fylgiskjöl: uppdr. Plúsarkitekta, dags. 14. nóvember 2016, lagf. 23. maí 2017, hljóðskýrsla verkfræðistofunnar Eflu, dags. 8. mars 2017, innsendar athugasemdir og umsögn skipulagsfulltrúa dags. 22. maí 2017.

DEILISKIPULAGSBREYTING BYKÓ-REITAR VEGNA HRINGBRAUTAR 116 / SÓLVALLAGÖTU 77

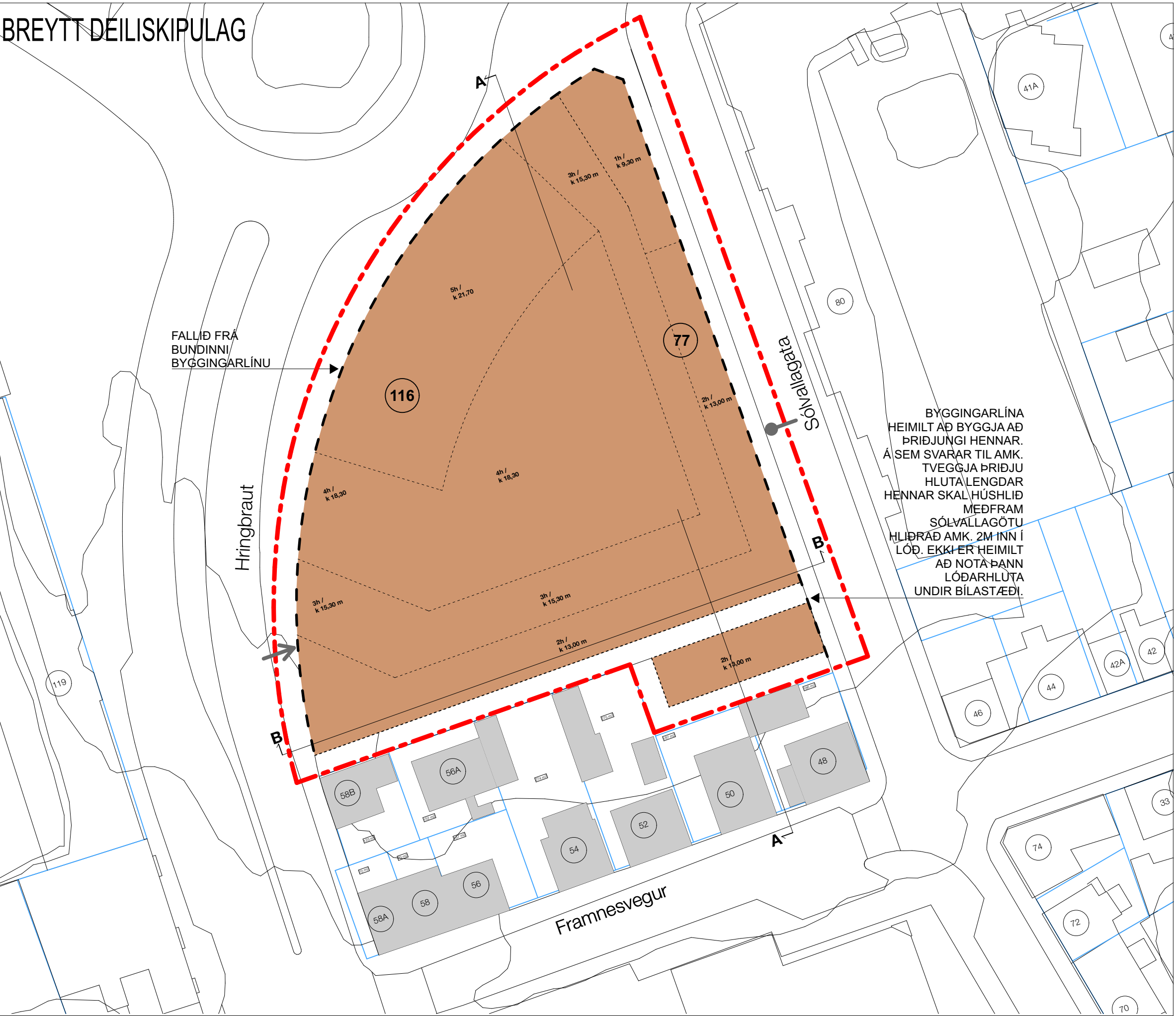
GILDANDI DEILISKIPULAG - samþykkt í borgarráði 14. desember 2006



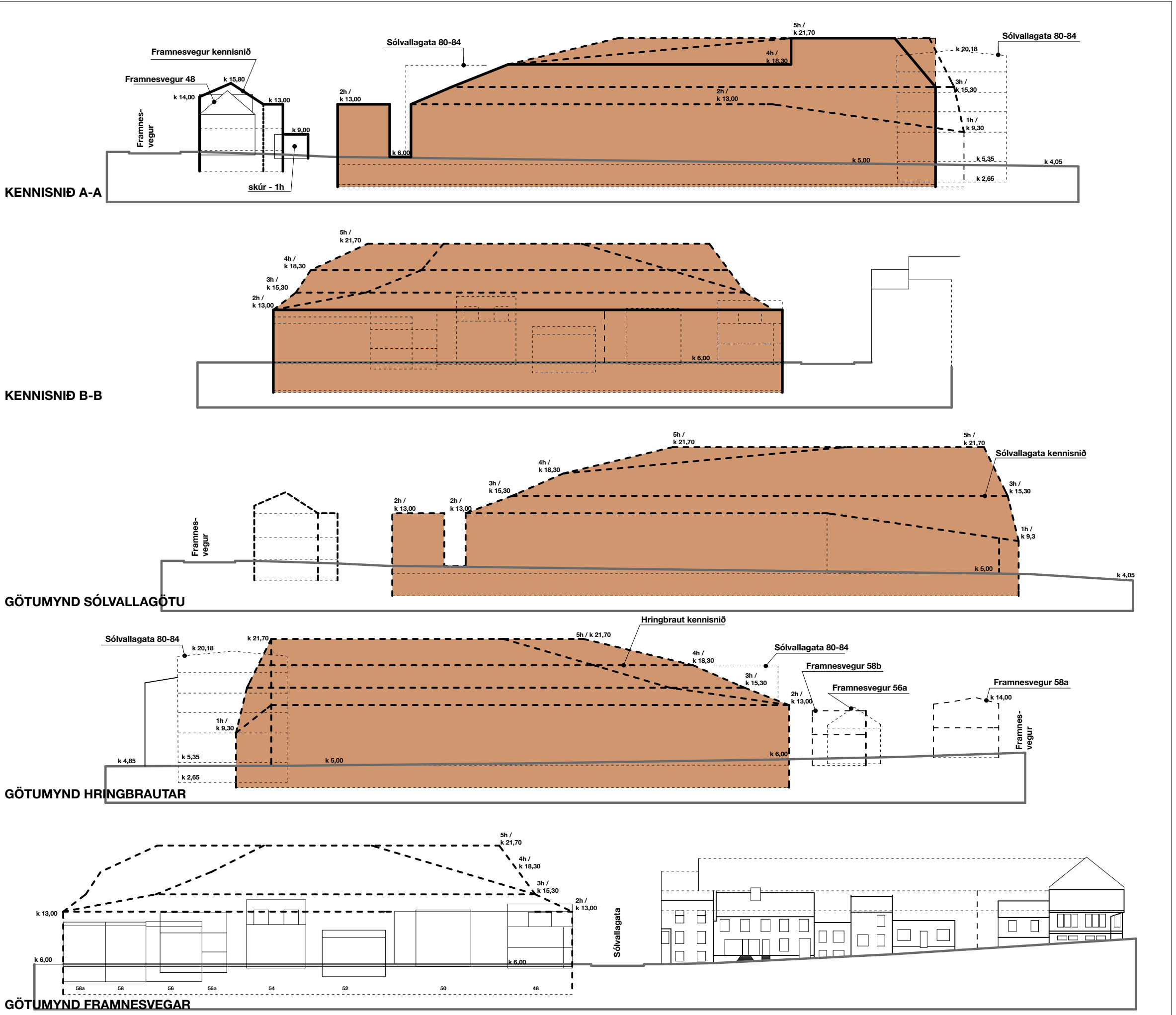
KENNISNIÐ / GÖTUMYNDIR - GILDANDI DEILISKIPULAG



BREYTT DEILISKIPULAG



KENNISNIÐ / GÖTUMYNDIR - BREYTT DEILISKIPULAG



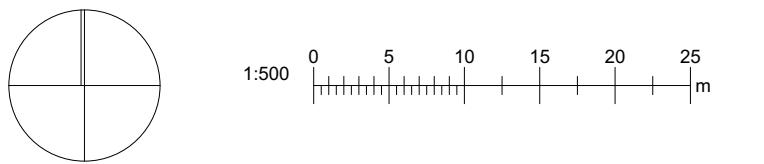
Hluti aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030

Reykjavíkurborg
BYKÓ-REITUR

SKÝRINGAR:

- AFMÖRKUN DEILISKIPULAGS
- LÖÐAMÖRK
- X M2 STÆRÐ LÖÐAR Í FERMETRUM
- BYGGINGAREITUR HÁMARK
- 00 HÚSNÚMER
- NÚVERANDI BYGGINGAR
- INNKEYRSLA Á LÖÐ EÐA Í BILASTÆÐHÚS
- ÚTKEYRSLA Á LÖÐ EÐA Í BILASTÆÐHÚS

N



+ARKITEKTAR
BYKÓ-REITUR / staðgreinir 1.138.1
Hringbraut, Sólvallagata, Frammesvegur
Reykjavík
Deiliskipulag

dags. 14/11/2016
mkv. 1:500
uppfært: 23/05/2017
teikning: 1

DEILISKIPULAGSBREYTING BYKÓ-REITAR VEGNA HRINGBRAUTAR 116 / SÓLVALLAGÖTU 77

SKUGGAVARP
SUMARSÓLSTÖÐUR



GILDANDI DEILISKIPULAG



SAMKVÆMT BREYTTU DEILISKIPULAGI

JAFNDÆGUR



GILDANDI DEILISKIPULAG



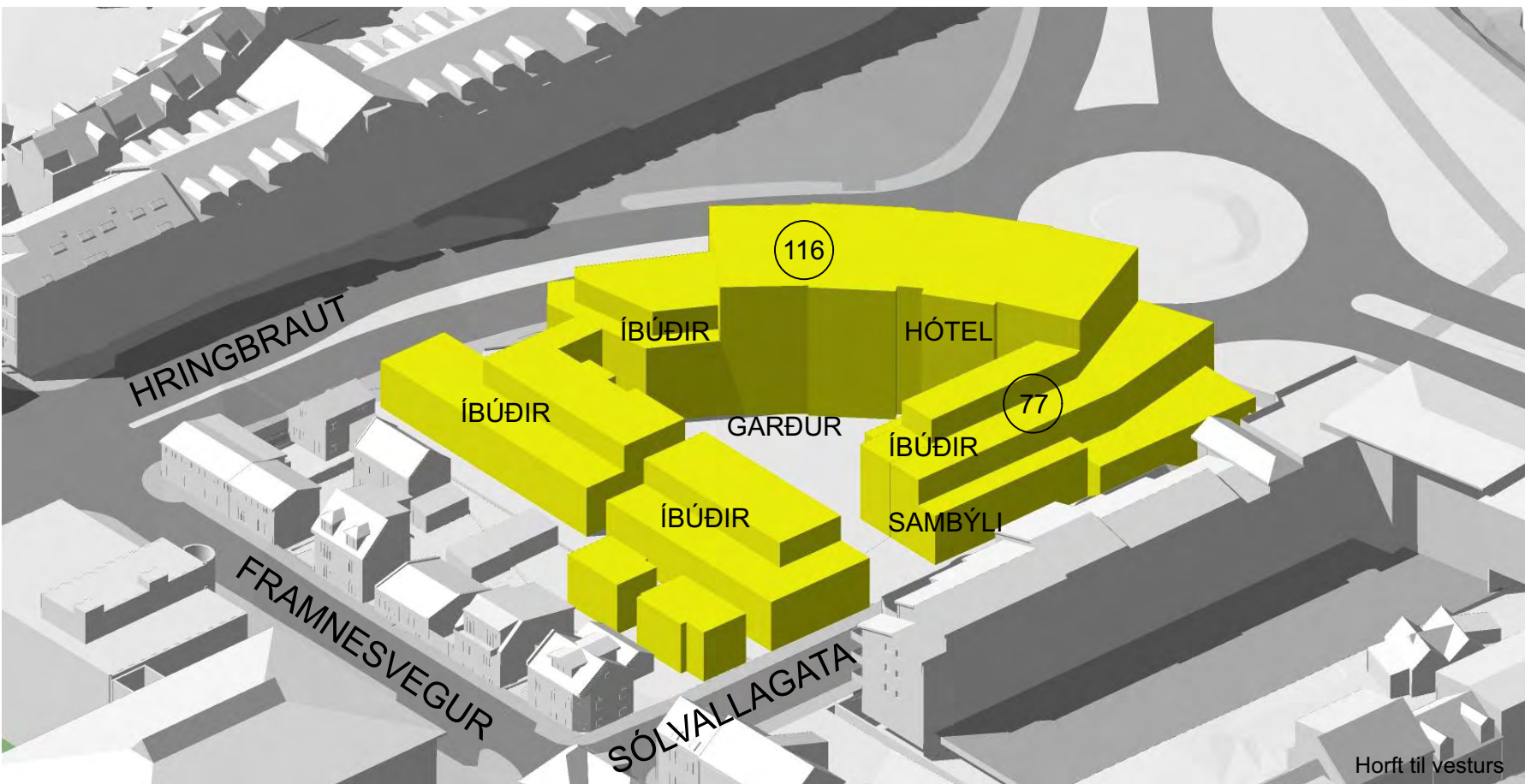
SAMKVÆMT BREYTTU DEILISKIPULAGI

/Volumes/arkitektar/BYKO - Retur/1603/BYKO_deiliskipulag_12.05.17.ppt; A.03 Layout; 100%; 23/05/2017, 14:32

SKÝRINGARMYND / AFSTÖÐUMYND - 1 :500

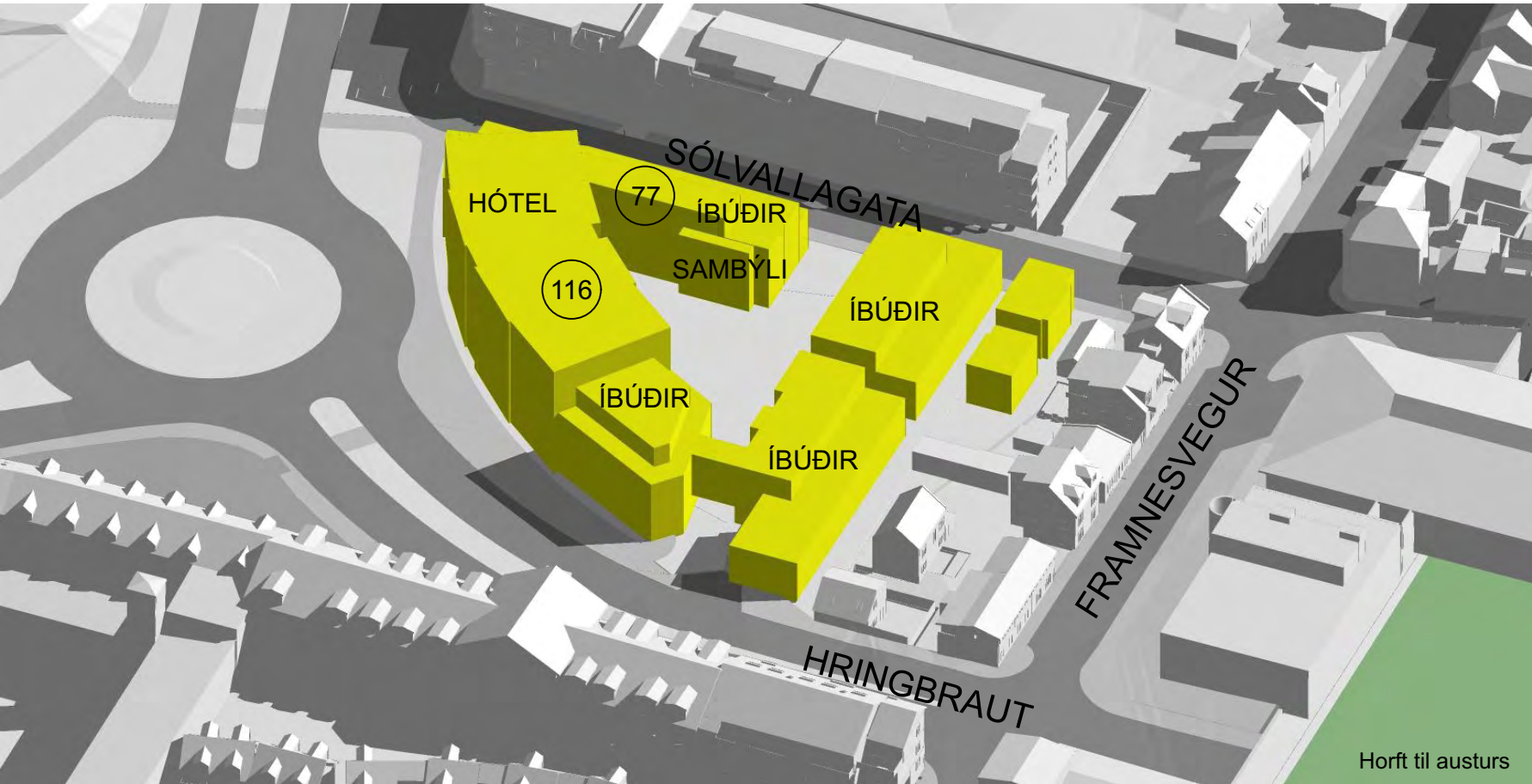


SKÝRINGARMYNDIR

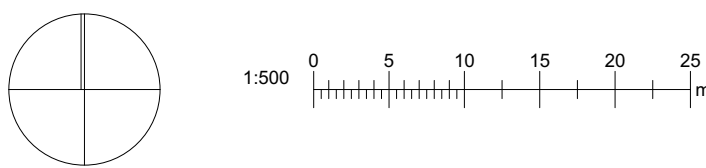


BREYTT EFTIR AUGLÝSINGU:

- Afstöðumynd og skýringarmyndir uppfærðar



N



+ARKITEKTAR

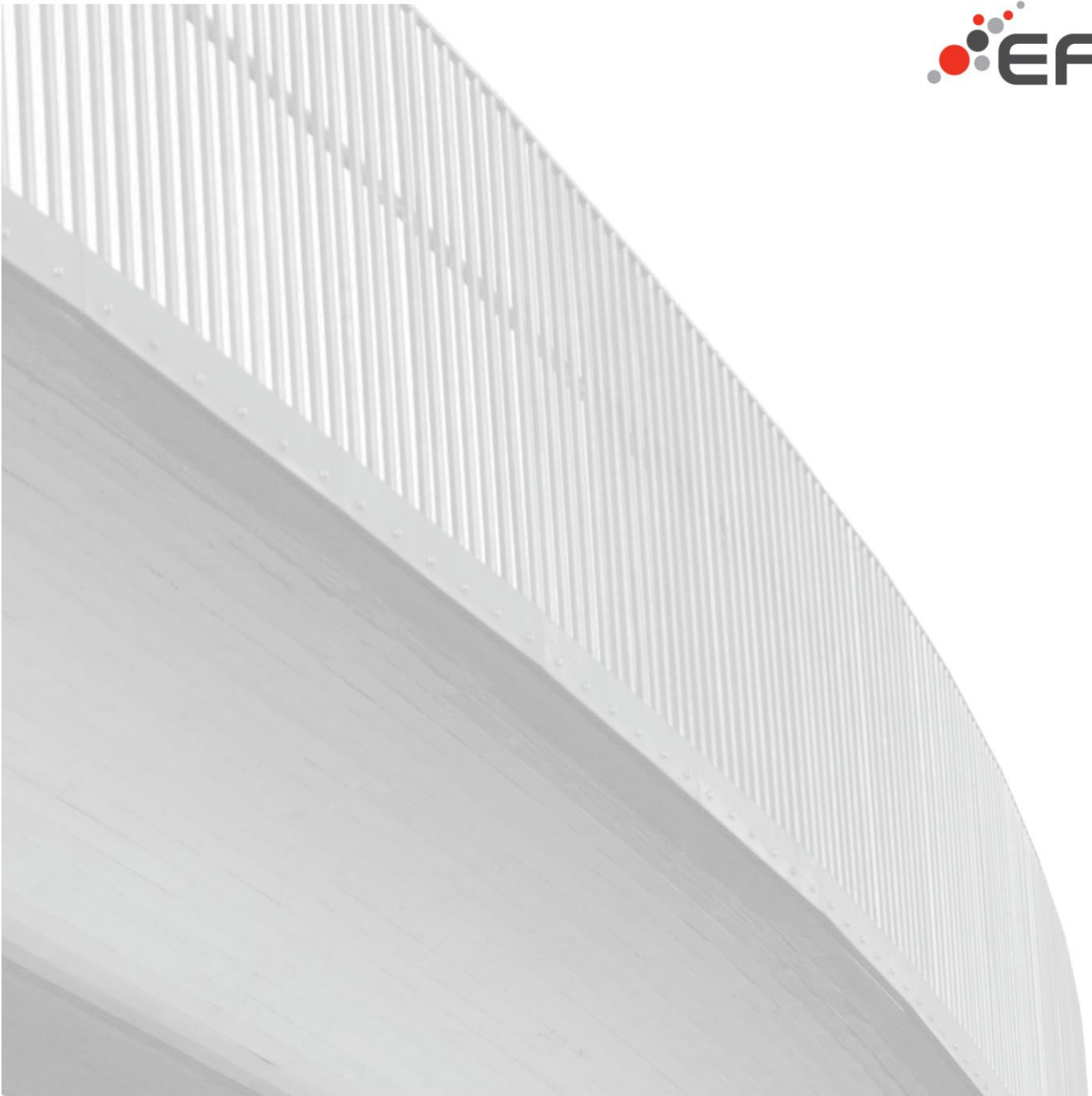
BYKO-REITUR / staðgreinir 1.138.1
Hringbraut, Sólvallagata, Framnesvegur
Reykjavík
Fylgiskjal: skuggavörp og skýringarmyndir

dags. 14/11/2016
mkv. 1:500
uppfært: 23/05/2017
teikning: 3

Haraldur Ingvarsson arkitekt 030956-3389
Páll Hjaltason arkitekt 070859-2119

A.03

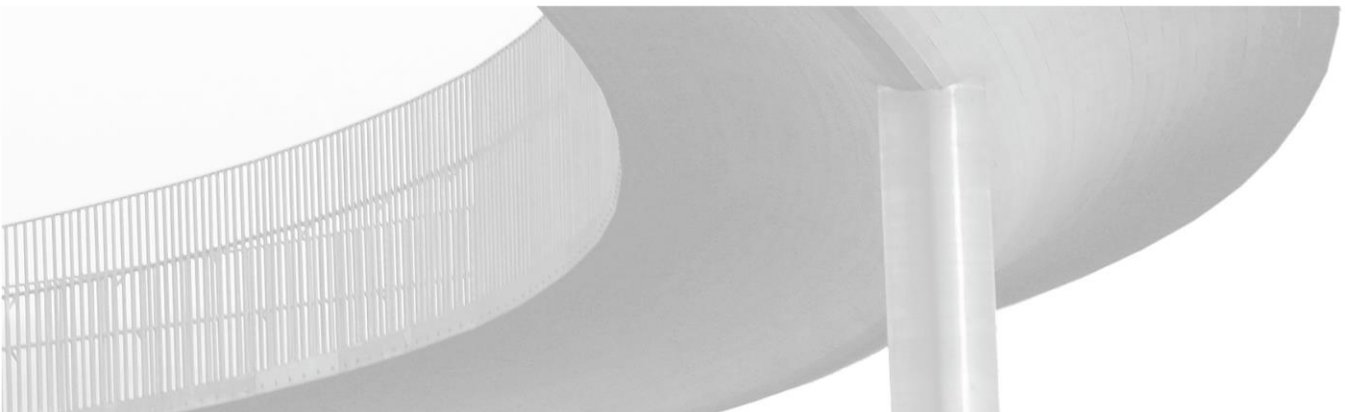
Fiskisöld 31 101 Reykjavík www.plusark.is



BYKO REITUR

Hljóðstig frá umferð ökutækja

08.05.2017



SKÝRSLA – GREINARGERÐ

SKJALALYKILL

6936-001-SKY-001-V02

SKÝRSLUNÚMER / SÍÐUFJÖLDI

02 / 9 + viðauki

VERKEFNISSTJÓRI / FULLTRÚI VERKKAUÐA

Hilmar Þór Kristinsson

VERKEFNISSTJÓRI EFLA

Ólafur Daníelsson

LYKILORÐ

Hljóðvist, hljóðstig, Reglugerð um hávaða, hávaðakort

STAÐA SKÝRSLU

- ☐ Í vinnslu
☐ Drög til yfirlstrar
☒ Lokið

DREIFING

- ☐ Opin
☒ Dreifing með leyfi verkkaupa
☐ Trúnaðarmál

TITILL SKÝRSLU

Byko reitur: hljóðstig frá umferð ökutækja

VERKHEITI

BYKO reitur – umferðarhávaði

VERKKAUÐI

K. Steindórsson sf

HÖFUNDUR

Kristrún Gunnarsdóttir

ÚTDRÁTTUR

Útreikningar á hljóðstigi á lóð og við húshliðar nýbygginga á Byko reitnum í vesturbæ Reykjavíkur frá umferð ökutækja.

ÚTGÁFUSAGA

NR.	HÖFUNDUR	DAGS.	RÝNT	DAGS.	SAMÞYKKT	DAGS.
01	Kristrún Gunnarsdóttir	31.03.17	Ólafur Daníelsson	31.03.17	Ólafur Daníelsson	03.04.17
02	Kristrún Gunnarsdóttir	08.05.17	Ólafur Daníelsson	08.05.17	Ólafur Daníelsson	08.05.17

Breytingar á skýrslu miðað við breytta legu bygginga á reitnum.

1 INNGANGUR

EFLA hefur reiknað hljóðstig frá umferð umhverfis nýbyggingar á Byko reitnum í vesturbæ Reykjavíkur.

Hér verður fjallað um niðurstöður hljóðvistarútreikninga og samantekt á kröfum í samræmi við reglugerð um hávaða nr. 724/2008 og hljóðvistarstaðal ÍST 45:2016, vegna deiliskipulags fyrir Byko-reitinn.

Í töflu 1 má sjá yfirlit yfir verkkaupa og ráðgjafa verkefnisins.

TAFLA 1 Verkkaupi og ráðgjafar.

HLUTVERK	AÐILAR	STARFSMENN
Verkkaupi	K. Steindórsson sf Skólavörðustíg 18, 101 Reykjavík	Hilmar Þór Kristinsson
Arkitekt	+Arkitektar ehf Fiskislóð 31, 101 Reykjavík Sími 562 5959	Páll Hjaltason Arkitekt ph@plusark.is
Hljóðráðgjöf	EFLA hf Höfðabakka 9, 110 Reykjavík Sími 412 6000	Krístún Gunnarsdóttir Hljóðverkfræðingur kristrun.gunnarsdottir@efla.is
Umferðarráðgjöf	EFLA hf Höfðabakka 9, 110 Reykjavík Sími 412 6000	Bryndís Friðriksdóttir Byggingarverkfræðingur bryndis.fridriksdottir@efla.is

2 ALMENNAR KRÖFUR OG FORSENDUR

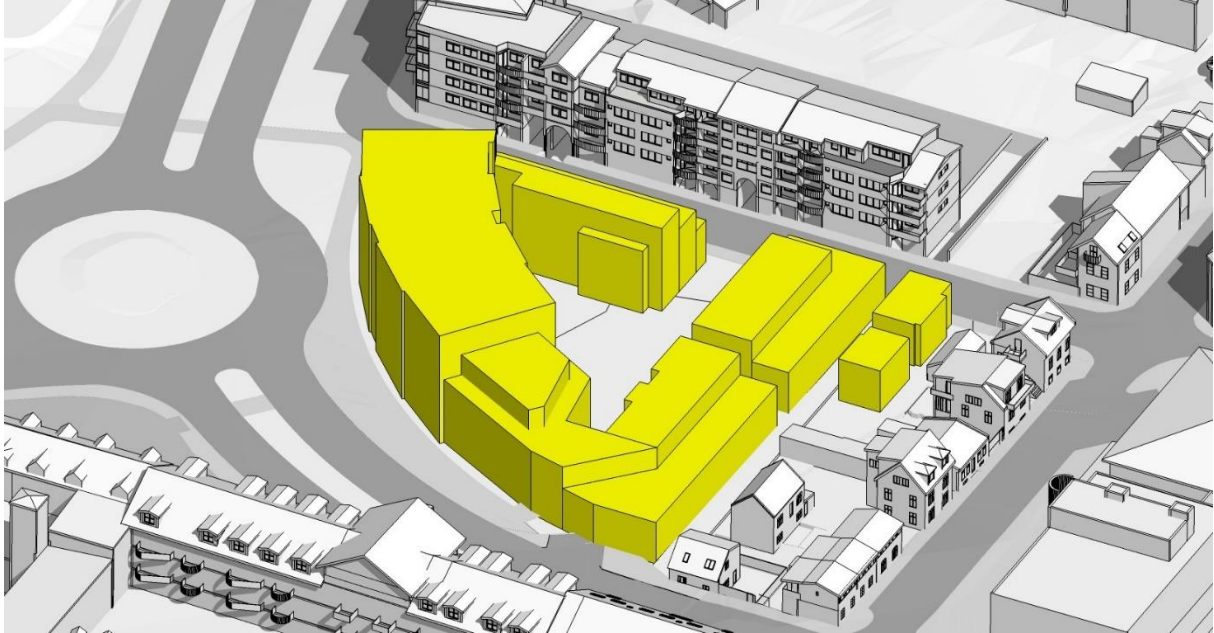
Almennt skulu byggingar og önnur mannvirki hönnuð og byggð þannig að heilsu og innra umhverfi sé ekki spilt af völdum hávaða og óþægindum af hans völdum verði haldið í lágmarki. Hávaði sem fólk skynjar skal vera viðunandi og ekki hærri en svo að það geti sofið, hvílst og starfað við eðlileg skilyrði.

2.1 Forsendur

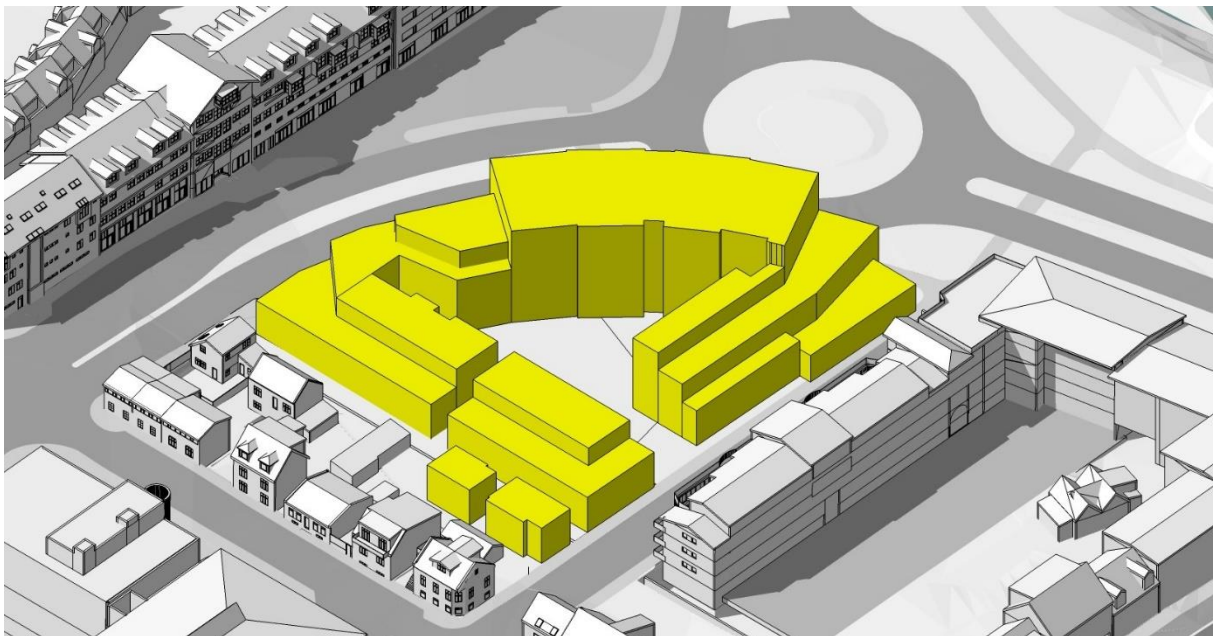
Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkurborgar árin 2010-2030 er reiturinn skilgreindur sem íbúðabyggð. Reiturinn afmarkast af Hringbraut, Framnesvegi og Sólvallagötu. Afstöðumynd af reitnum má sjá á myndum 1 og 2. Hringbraut er aðalgata skv. aðalskipulagi og því er heimil fjölbreyttari landnotkun meðfram Hringbraut. Þá er um að ræða starfsemi sem fellur undir flokkana verslun og þjónusta. Verslun og þjónusta á jarðhæðum getur verið heimil. Einnig er heimilt að hafa veitingastað í flokki I og II sem og gististaði í flokki II-III.

Umferðarmagn við reitinn er töluvert á Hringbraut og Ánanaust, en minna á öðrum götum. Umferð ökutækja á þessum umferðaræðum og á götum í kringum reitinn mun hafa áhrif á hljóðstig við byggingarnar. Á þessu svæði er gert ráð fyrir að ekki þurfi að taka tillit til annarra uppspretta hávaða, s.s. flugumferð eða iðnaðarhávaða.

Hljóðstigið er reiknað samkvæmt reglugerð um hávaða nr. 724/2008. Við hljóðútreikningana er notað hávaðareikniforritið SoundPlan og hljóðstigið reiknað samkvæmt samnorrænu reiknilíkani í samræmi við kröfur reglugerðar. Niðurstöður hljóðstigs miðast við upplýsingar um áætlaðar hæðir og gerðir nýbygginga ásamt upplýsingum um eldri hús á nærliggjandi lóðum.



MYND 1 Afstöðumynd af Byko reitnum, horft að Ánanaust.



MYND 2 Afstöðumynd af Byko reitnum, horft að Eiðisgranda.

2.2 Kröfur og reglugerðir

Í reglugerð um hávaða nr. 724/2008 eru sett fram viðmiðunarmörk fyrir leyfilegan hávaða vegna umferðar ökutækja við íbúðarhúsnæði á íbúðarsvæðum, gildin eru sett fram í töflu 2. Viðmiðunargildi fyrir hljóðstig innanhúss miðast við lokaða glugga en opnar loftrásir. Þess skal einnig gætt að hljóðstig sé undir $L_{Aeq} \leq 55$ dB á dvalarsvæðum á lóð.

TAFLA 2 Viðmiðunarmörk reglugerðar um hávaða nr. 724/2008 vegna umferðar ökutækja (ÁDU) L_{Aeq24} .

TEGUND HÚSNÆÐIS	VIÐ HÚSVEGG	INNI
Íbúðarhúsnæði á íbúðarsvæðum	55 dB	30 dB

Um að ræða nýbyggingar á Byko reitnum í vesturbæ Reykjavíkur og skal hönnun bygginganna miðast við að uppfylla að lágmarki viðmið byggingarreglugerðar nr. 112/2012 með áorðnum breytingum skv. reglugerðum 1173/2012, 350/2013, 280/2014 og 360/2016. Nánari útskýringar á kröfum byggingarreglugerðar til hljóðvistar má sjá í leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar. Í byggingarreglugerð er vísað til staðalsins ÍST45:2016 *Hljóðvist – Flokkun íbúðar- og atvinnuhúsnæðis*. Kveðið er á um að hljóðvistarhönnun nýbygginga skuli að lágmarki uppfylla kröfur hljóðvistarflokks C í ÍST45:2016. Kröfur skulu uppfylltar í samræmi við fyrirhugaða notkun bygginganna.

Samkvæmt ÍST45:2016 gilda ólíkar kröfur um hljóðstig innanhúss og á útisvæðum vegna umferðar eftir notkun rýmanna. Í töflum 3 og 4 eru kröfur staðalsins settar fram fyrir íbúðarhúsnæði og gististaði með tilvísan í kafla 6 og 10 í staðlinum. Einnig skal þess gætt að hljóðstig á dvalarsvæðum utandyra sé undir $L_{p,Aeq,24t} \leq 55$ dB, samanber reglugerð um hávaða nr. 724/2008.

TAFLA 3 Hljóðstig innanhúss frá umferð skv. ÍST45:2016.

GERÐ NOTENDASVÆÐI	MÆLISTÆRÐ	KRAFA [dB]	TILVÍSUN Í ÍST45:2016
Í íbúðum	$L_{p,Aeq,24t}$	30	Kafli 6: flokkur C
	$L_{p,Amax}$	45	Kafli 6: flokkur C
Í gistiherbergjum	$L_{p,Aeq,24t}$	30	Kafli 10: flokkur C
	$L_{p,Amax}$	45	Kafli 10: flokkur C
Önnur rými á gististöðum með reglulega starfsemi (s.s. starfsmannarými)	$L_{p,Aeq,24t}$	40	Kafli 10: flokkur C

TAFLA 4 Hljóðstig á útisvæðum vegna umferðar skv. ÍST45:2016.

GERÐ NOTENDASVÆÐI	MÆLISTÆRÐ	KRAFA [dB]	TILVÍSUN Í ÍST45:2016
Á útisvæðum og fyrir utan glugga íbúðar frá umferð ökutækja á íbúðarsvæðum	$L_{p,Aeq,24t}$	55	Kafli 6: flokkur C
Hljóðstig á útisvæðum gististaða og fyrir utan glugga gistiherbergja frá umferð	$L_{p,Aeq,24t}$	55*	Kafli 10: flokkur C

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

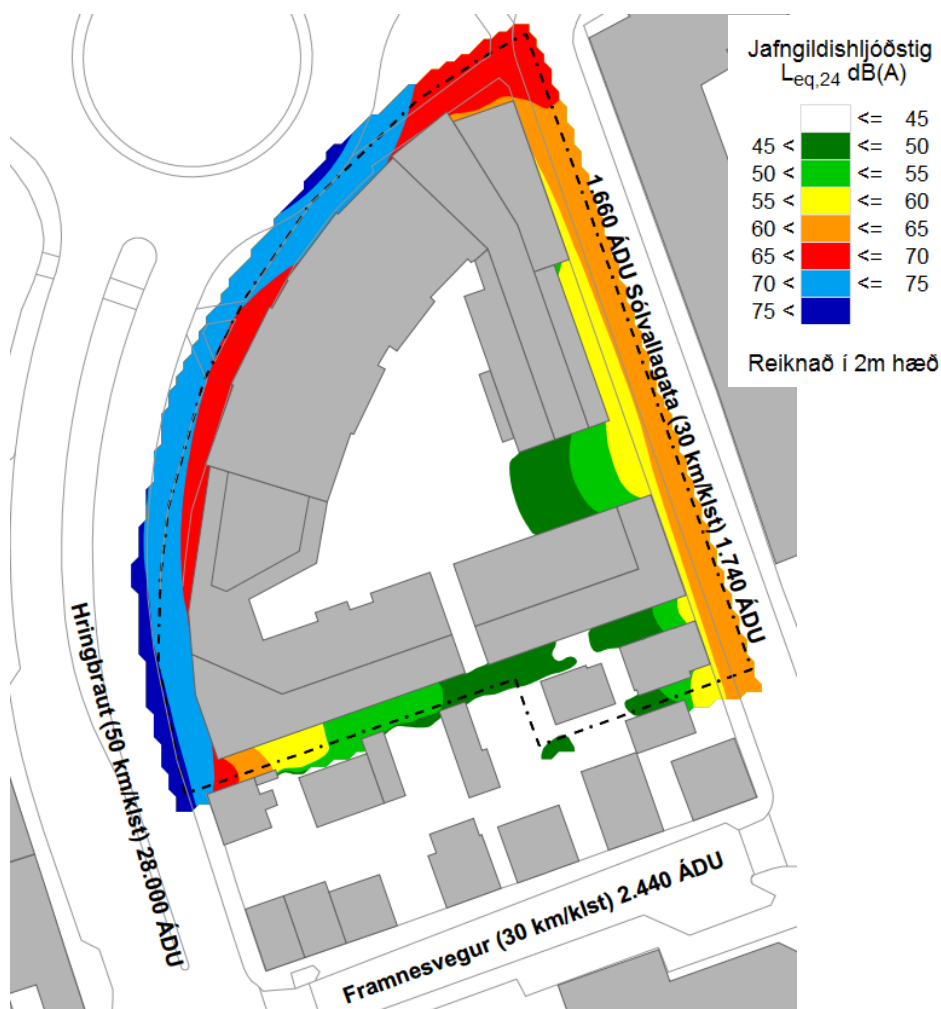
Með útisvæðum er átt við svalir og dvalarsvæði á lóð svo sem leiksvæði og önnur svæði á lóðum íbúðarhúsa og þjónustustofnana sem sérstaklega eru hugsuð til að njóta útiveru.

2.2.1 Undanþága frá reglugerð um hávaða

Við gerð skipulags á afmörkuðum svæðum má sækja um undanþágu frá reglugerð um hávaða nr. 724/2008 og uppfylla í staðinn kröfur staðalsins ÍST45:2016 þar sem fram kemur að hljóðstigið utan við glugga a.m.k. einnar hliðar íbúðar skuli vera $L_{Aeq} \leq 50$ dB, þ.e. að íbúðin skuli hafa hljóðláta hlið. Þetta er gert ef hljóðstigið reiknast yfir mörkum reglugerðar.

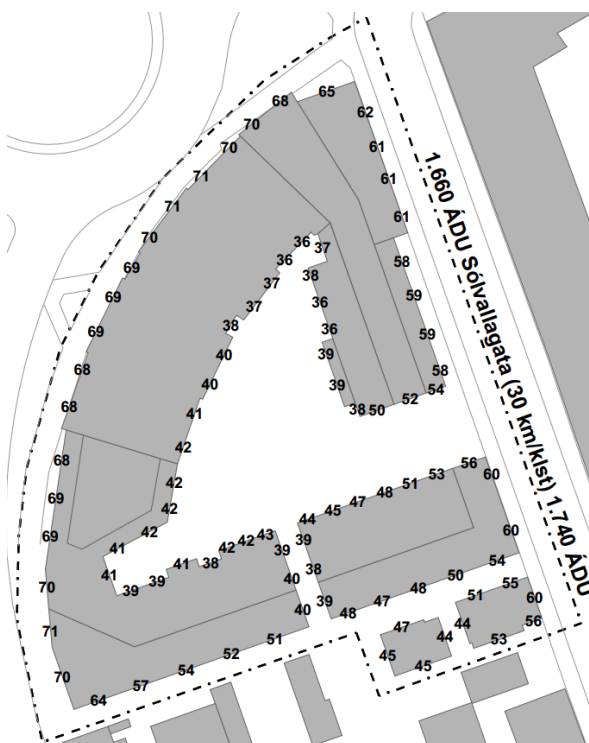
3 NIÐURSTÖÐUR ÚTREIKNINGA

Við útreikninga hljóðkorta er tekið tillit til umferðarmagns, hraða, hlutfalls þungra ökutækja og lögunar lands. Umferðartölur eru áætlaðar miðað við framtíðar umferð (óbreyttar ferðavenjur) og eftir uppbyggingu á reitnum. Á hljóðkortum er sýndur umferðarhraði og umferðartölur, eftir uppbyggingu á Byko reitnum. Hljóðkort er reiknað í 2 m hæð yfir landi, niðurstöður útreikninga má sjá mynd 2 og á hljóðkorti í viðauka.

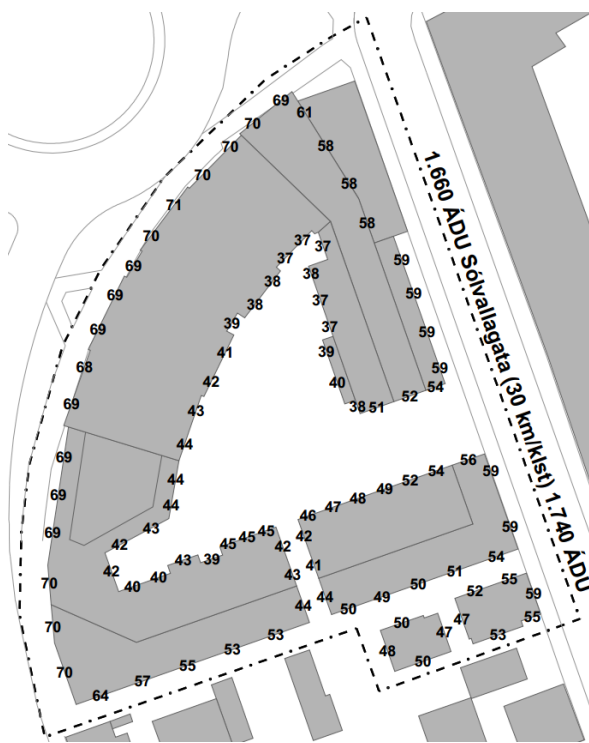


MYND 3 Byko reitur, skjáskot af hljóðkorti í 2 m hæð yfir landi, eftir uppbyggingu m.v. framtíðarumferð 2030.

Útreiknuð punktildi við húshliðar eru frísviðsgildi, sýnd á myndum 4 til 8 sem hljóðstig við hverja hæð bygginganna. Öll hljóðkortin má sjá í viðauka.



MYND 4 Byko reitur, hljóðstig við húshlið á 1. hæð m.v. framtíðarumferð.



MYND 5 Byko reitur, hljóðstig við húshlið á 2. hæð m.v. framtíðarumferð.



MYND 6 Byko reitur, hljóðstig við húshlið á 3. hæð m.v. framtíðarumferð.



MYND 7 Byko reitur, hljóðstig við húshlið á 4. hæð m.v. framtíðarumferð.



MYND 8 Byko reitur, hljóðstíg við húshlið á 5. hæð m.v. framtíðarumferð.

Hljóðstig við húshliðar bygginganna sem liggja samsíða Framnesvegi reiknast á bilinu $L_{Aeq} = 38-60$ dB. Hljóðstig við húshliðar bygginganna sem liggja samsíða Sólvallagötu reiknast á bilinu $L_{Aeq} = 36-59$ dB. Í byggingunni sem liggur samsíða Hringbraut reiknast hljóðstigið á bilinu $L_{Aeq} = 36-71$ dB.

Hljóðstigið reiknast því í allmörgum tilvikum yfir kröfum reglugerðar við húsveggi íbúða á íbúðarsvæðum, þ.e. $L_{Aeq} > 55$ dB. Í flestum tilfellum er hljóðstigið við þá húsveggi bygginganna sem vísa inn í inngarð reitsins (á milli húsanna) undir $L_{Aeq} \leq 50$ dB.

Á útisvæðum í inngarði reitsins reiknast hljóðstig undir $L_{Aeq} \leq 55$ dB og stenst kröfur reglugerðar.

4 AÐGERÐIR TIL LÆKKUNAR Á HLJÓÐSTIGI UTAN VIÐ GLUGGA

Í reglugerð um hávaða er gefið skilyrt svigrúm til undanþágu ef hljóðstig reiknast hærra en kröfur reglugerðar (sjá kafla 2.2.1 að ofan). Til þess að standast undanþágu frá reglugerð um hávaða nr. 724/2008 og uppfylla í staðinn kröfur staðalsins ÍST45:2016 þarf að tryggja að sérhver íbúð hafi a.m.k. eina hljóðláta hlið þar sem $L_{Aeq} \leq 50$ dB utan við glugga.

Til þess að standast kröfur reglugerðar um íbúðir á íbúðarsvæðum þarf í allflestum tilfellum að beita undanþágu frá reglugerð um hávaða nr. 724/2008 og uppfylla í staðinn kröfur staðalsins ÍST45:2016 og tryggja að sérhver íbúð hafi a.m.k. eina hljóðláta hlið þar sem $L_{Aeq} \leq 50$ dB utan við glugga. Þar sem íbúðir verða staðsettar og hljóðstig reiknast yfir mörkum reglugerðar við húshlið, er gert ráð fyrir að

íbúðirnar hafi eina hljóðláta hlið og uppfylli kröfur undanþágunnar. Í flestum tilfellum fæst hljóðlát hlið sem vísar inn í inngarðinn ef íbúðin nær í gegnum byggingarnar.

Ef ekki næst hljóðlát hlið án aðgerða verður leitast við að allar hliðar íbúðanna standist annað hvort kröfur reglugerðar um $L_{Aeq} \leq 55$ dB utan við glugga eða kröfur undanþágunnar um hljóðláta hlið með staðbundnum aðgerðum til lækkunar á hljóðstigi. Dæmi um aðgerðir eru t.d. hljóðþéttar svalalokanir, hljóðveggir eða hljóðþéttir stigagangar.

Í einhverjum rýmum bygginganna er gert ráð fyrir verslunar- og þjónusturýmum. Ekki eru gerðar sérstakar kröfur til hljóðstigs við húsvegg slíkra rýma, en mælt er til þess að tekið verði tillit til umferðarhávaða við hönnun glugga og loftræsingar.

Einnig er gert ráð fyrir gistiherbergjum í hluta bygginganna á reitnum. Við húshlið gistiherbergja má hljóðstig vera $L_{Aeq} > 55$ dB ef tryggð er bein aðfærsla útilofts um hljóðgildirur. Með notkun loftræsikerfis eða hljóðdeyfðra loftrása í útvegg/gluggum gistiherbergja þar sem $L_{Aeq} > 55$ dB má því standast kröfur reglugerðar.

Þar sem svalir verða verður hljóðstig á svölum reiknað og sé það yfir mörkum reglugerðar um $L_{Aeq} \leq 55$ dB má gera ráð fyrir þörf á hljóðþéttum svalalokunum eða hljóðveggjum til þess að standast kröfur reglugerðar.

5 BYGGINGARTÆKNILEGAR LAUSNIR

Leysa þarf hljóðvist innanhúss með byggingartæknilegum lausnum. Sérstaklega verður að huga að hljóðeinangrunargildi glugga og útveggja til þess að tryggja sett markmið. Einnig þarf að huga að fullnægjandi loftræsing og jafnvel ættu íverurými t.d. að vera með opnanlegum glugga en jafnframt búin annarri loftræsing (t.d. loftræsikerfi eða hljóðdeyfðar loftrásir í útvegg/gluggum) þar sem við á, til þess að tryggja fullnægjandi loftræsing og jafnframt möguleika á að opna glugga. Nánari útfærsla byggingartæknilegra lausna skal fara fram við hönnun hússins.

6 SAMANTEKT

EFLA hefur reiknað hljóðstig á lóð og við húshliðar nýbygginga á Byko reitnum frá umferð ökutækja. Göturnar sem umlykja reitinn eru umferðarpungar og hljóðstigið þar af leiðandi hátt. Leitast verður eftir því við niðurröðun rýma í byggingunum að öll rými uppfylli kröfur til umferðarhávaða.

Til þess að standast kröfur reglugerðar um íbúðir á íbúðarsvæðum þarf í allflestum tilfellum að beita undanþágu frá reglugerð um hávaða nr. 724/2008 og uppfylla í staðinn kröfur staðalsins ÍST45:2016 og tryggja að sérhver íbúð hafi a.m.k. eina hljóðláta hlið þar sem $L_{Aeq} \leq 50$ dB utan við glugga. Í þeim rýmum sem verða verslun og þjónusta eru engar sérstakar kröfur og þar sem verða gistiherbergi eru kröfur reglugerðar uppfylltar ef tryggð er bein aðfærsla útilofts um hljóðgildirur.

HEIMILDASKRÁ

Reglugerð nr. 724/2008 um hávaða, útgefið í júlí 2008, Umhverfissráðuneytið.

Byggingarreglugerð nr. 112/2012 með áorðnum breytingum skv. reglugerðum 1173/2012, 350/2013 og 280/2014, útgefið í maí 2014, Umhverfissráðuneytið.

ÍST 45:2016 Hljóðvist – Flokkun íbúðar- og atvinnuhúsnæðis, útgefið 2016, Staðlaráð Íslands.

Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030. Skipulag borgarhluta. Sótt af vef Reykjavíkurborgar:

http://reykjavik.is/sites/default/files/adalskipulag/ar2010-2030_b-hluti_skipulag_borgarhluta_20140224.pdf

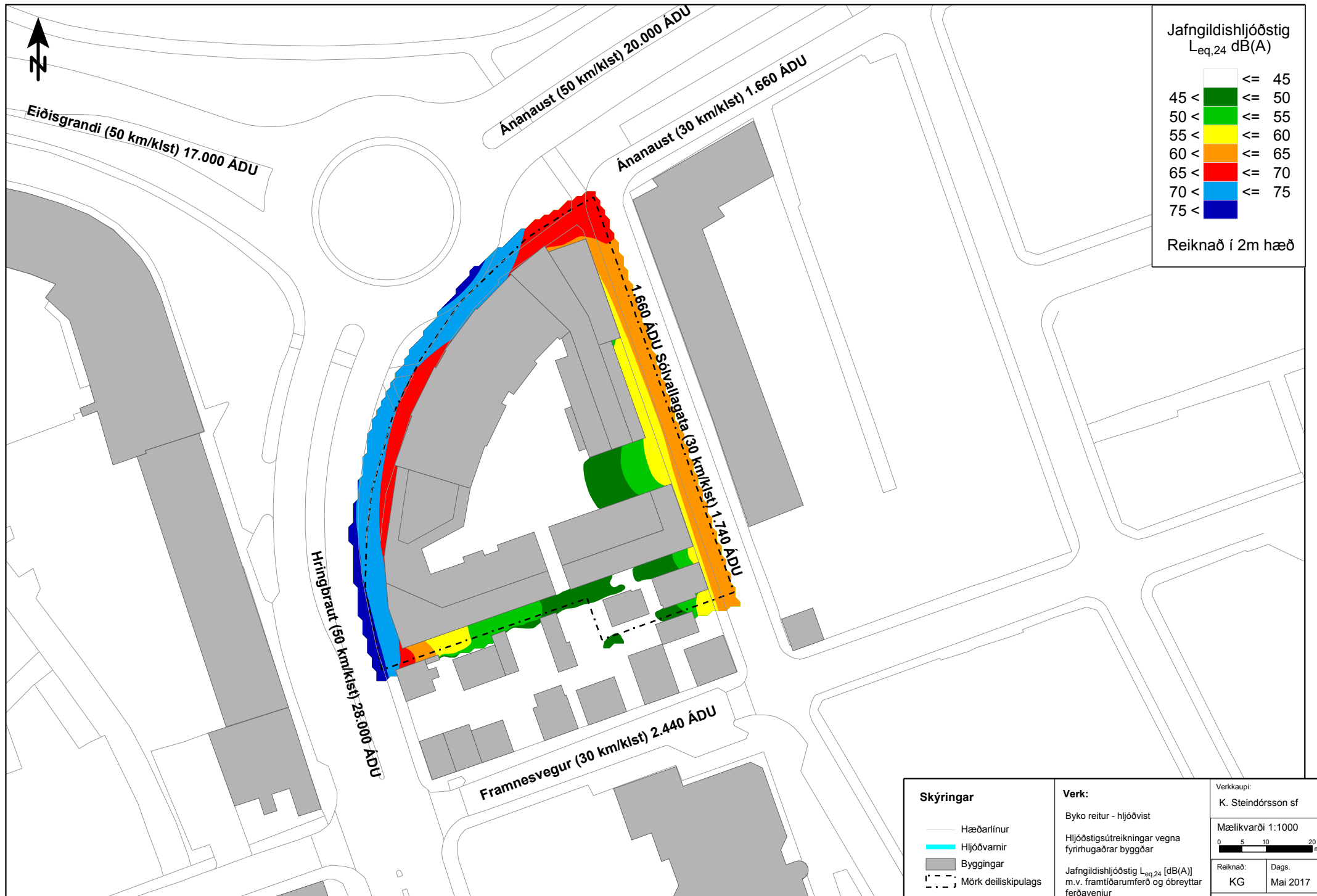
Byko-reitur, reitur 1.138. Breyting á deiliskipulagi. Sótt af vef Reykjavíkurborgar:

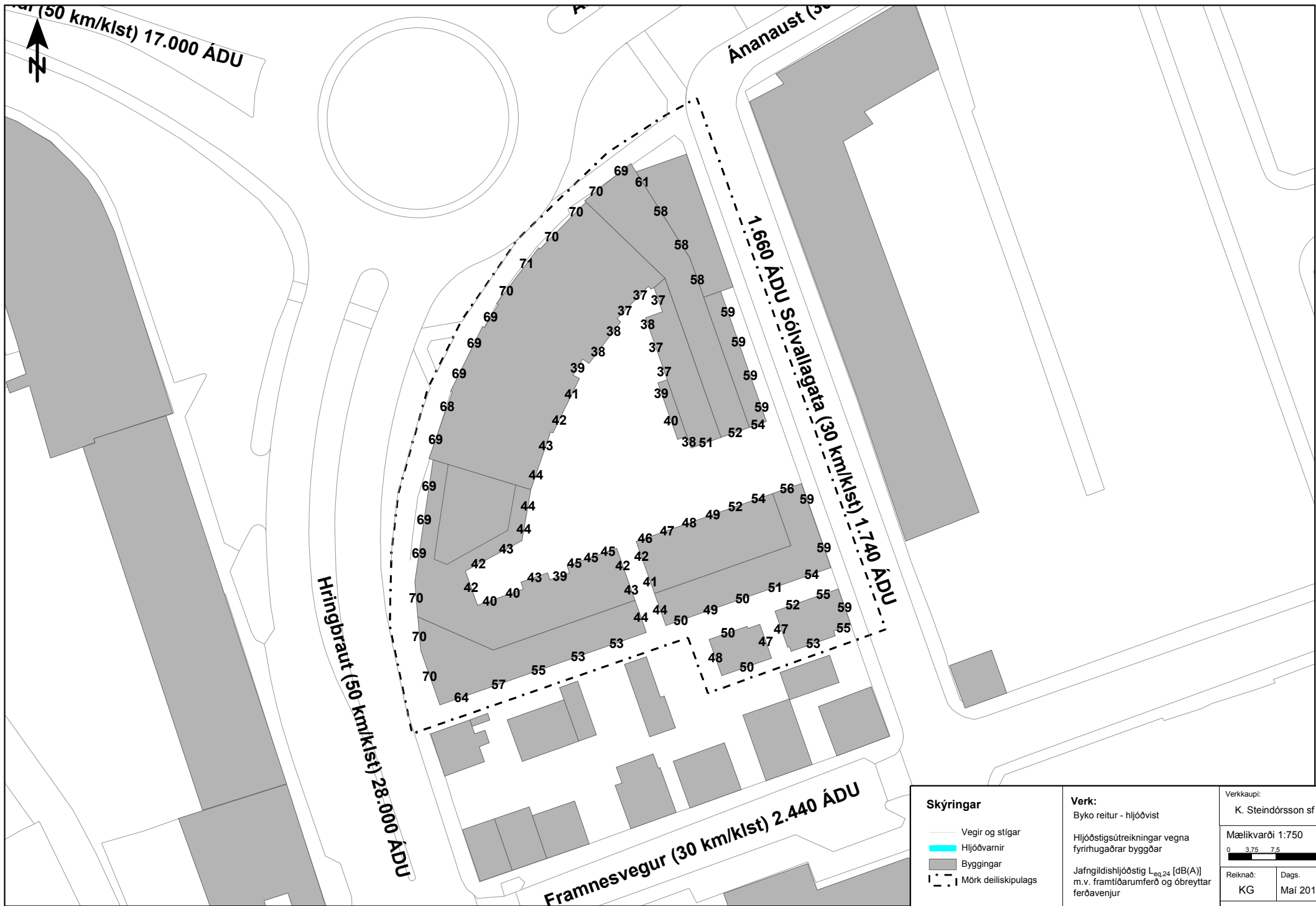
<http://reykjavik.is/skipulag-i-kynningu/byko-reitur-reitur-1138>

SoundPlan, til útreikninga á utanhúss hávaða, s.s. umferðar- og iðnaðarhávaða, www.soundplan.com

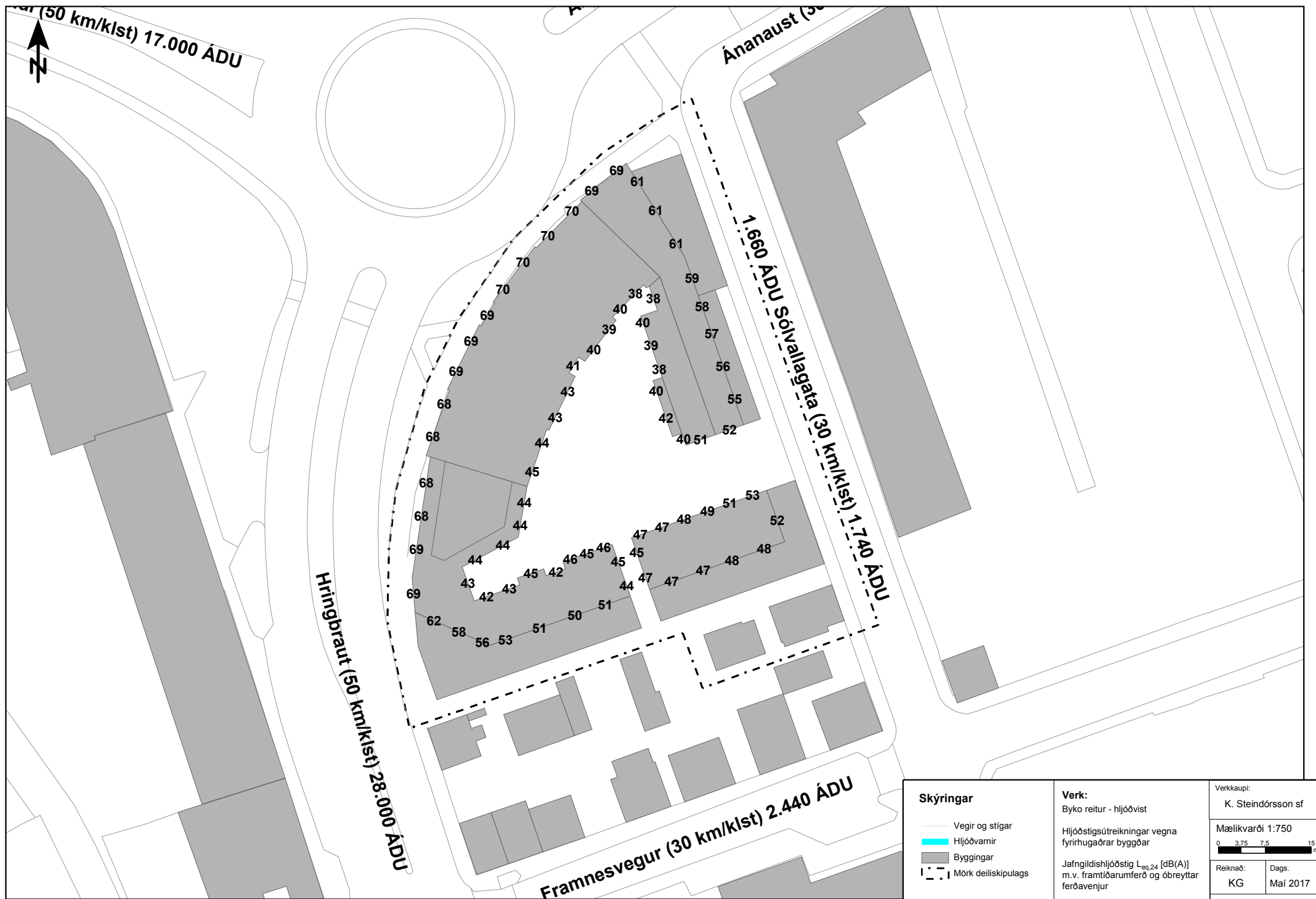
VIÐAUKI

Hljóðkort, niðurstöður útreikninga á umferðarhávaða á lóð og við húshliðar nýbygginga á Byko reitnum í vesturbæ Reykjavíkur.

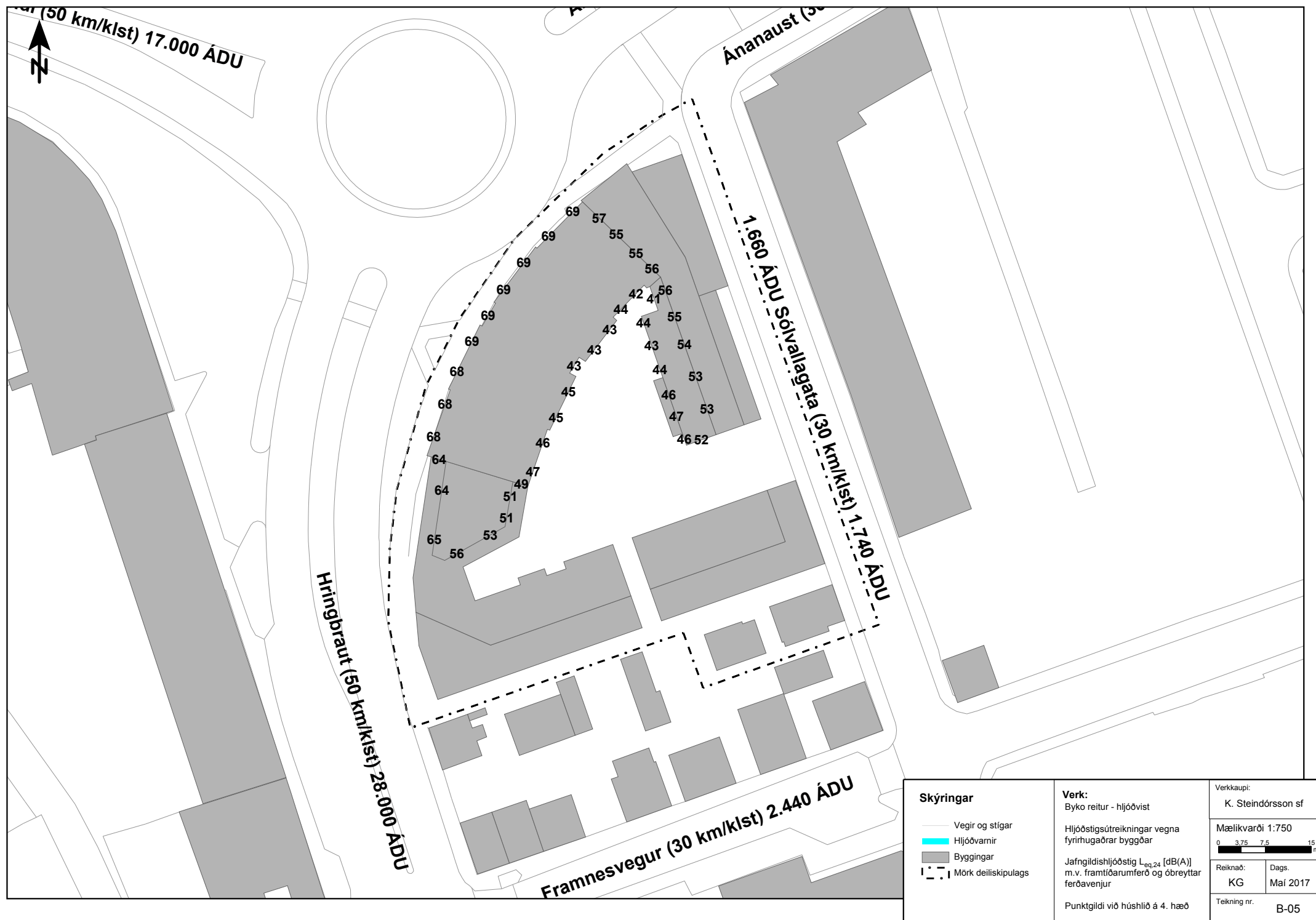




Skýringar Vegir og stígar Hljóðvarnir Byggingar Mörk deiliskipulags	Verk: Byko reitur - hljóðvíst		Verkkaupit: K. Steindórsson sf	
	Hljóðstöigsútreikningar vegna fyrirhugaðrar byggðar		Mælikvarði 1:750 0 3.75 7.5 15 m	
	Jafngildishljóðstíg $L_{eq,24}$ [dB(A)] m.v. framtíðarumferð og óbreyttar ferðavenjur		Reiknað: KG	Dags. Maí 2017
	Punktgildi við húshlið á 2. hæð		Teikning nr.	B-03



Skýringar Vegir og stígar Hljóðvarnir Byggingar Mörk deiliskipulags	Verk: Byko reitur - hljóðvist Hljóðstögsútreikningar vegna fyrirhugaðrar byggðar Jafngildishljóðstig $L_{eq,24}$ [dB(A)] m.v. framtíðarumferð og óbreyttar ferðavenjur Punktgildi við húshlið á 3. hæð	Verkaupit: K. Steindórsson sf	
		Mælikvarði 1:750 0 3.75 7.5 15 m	
		Reiknað: KG	Dags. Maí 2017
		Teikning nr.	B-04



Reykjavík 20. janúar 2017

Erindi sent til:
Skipulagsfulltrúa Reykjavíkur
Björn Axelsson

Efni: BYKO/STEINDÓRS reitur, deiliskipulag.

Skólaráð Vesturbæjarskóla lýsir áhyggjum sínum af nokkrum þáttum varðandi breytingu á deiliskipulagi á BYKO/STEINDÓRS reit.

1. Þessi byggingarreitur er í mikilli nálægð við Vesturbæjarskóla þar sem 390 börn ganga í skóla. Börnin koma flest fótgangandi eða hjólandi til skóla. Í Vesturbæjarskóla er hefð fyrir útikennslu hjá öllum bekkjum en þá er farið með nemendur á mismunandi staði í hverfinu eftir því sem hentar kennslunni. Mikið er farið niður að sjó og er þá Sólvallagatan gengin að sjónum. Einnig er útikennsla í íþróttum í september og maí og er þá Sólvallagatan oft gengin niður að sjó og aðstaðan meðfram sjónum nýtt til íþróttaiðkunar.

Það er augljóst að við þessa miklu þéttingu byggðar á reitnum íbúðabyggð, sambýli, þjónustukjarni og hótél mun umferð aukast til muna.

Í gildandi deiliskipulagi samþykkt í borgarráði 14. desember 2006 segir „aðkoma bíla og aðalaðkoma verður frá Sólvallagötu“. Því er breytt í nýrri tillögu deiliskipulags en þar segir „að aðkoma bíla verður frá Hringbraut en útkeyrsla við Sólvallagötu.“

Einnig segir „Aðkoma að hóteli skal vera frá Hringbraut, ekki er heimilt að nota Sólvallagötu sem aðkomuleið í hótél“. Við spyrjum hvernig verður það tryggt?

Í skipulaginu er gert ráð fyrir 70 íbúðum ásamt sambýli, þjónustukjarna og hóteli svo það er margt fólk sem þarf að ferðast til og frá reitnum íbúar ásamt starfsfólki sambýlis, þjónustukjarna og hótels. Það er því augljóst að margir bílar eru að fara eftir Sólvallagötu þar sem útkeyrsla verður. Einnig er spurning hvar vörumóttaka verður fyrir þjónustukjarnann og hótelið, er það öruggt að hún verði einnig frá Hringbraut?

Samkvæmt teikningum er ekki gert ráð fyrir bílastæðum ofan jarðar á reitnum. Líklegt er að við þetta aukist umferð um götur í næsta nágrenni skólans þegar leitað er bílastæða.

Bílaumferð mun því aukast eftir Framnesvegi og sérstaklega á Sólvallagötu neðan við Framnesveg þar sem nemendur okkar eru oft á ferð.

Í nýrri viðbyggingu Vesturbæjarskóla sem verður tilbúin sumarið 2018 verður nýr inngangur sem snýr út að Framnesvegi og þar mun stór hluti nemenda skólans ganga inn að morgni og út er skóla lýkur.

Nú þegar er mikil umferð við Vesturbæjarskóla og hér koma rútur sem keyra nemendur í sund og frístundaheimilið við Frostaskjól á hverjum degi. Eins og allir vita er mjög þröngt fyrir þessar rútur að athafna sig og mikilvægt að umferðaröryggi sé í grennd við skólann.

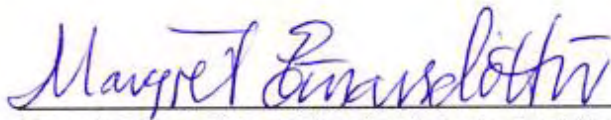
Við teljum að með þessari umferðaraukningu frá Hringbraut eftir Framnesvegi og niður Sólvallagötu ásamt umferð vegna bílastæðaleitar skapist veruleg hættu fyrir nemendur Vesturbæjarskóla.

Skólaráð Vesturbæjarskóla óskar eftir því að borgaryfirvöld sjái til þess að útkeyrsla úr bílajakjallara verði ekki inn á Sólvallagötuna svo öryggi nemenda við Vesturbæjarskóla verði sem best tryggt í nágrenni skólans.

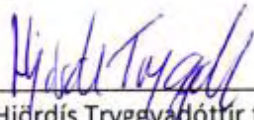
2. Aukinni bílaumferð fylgir aukin mengun. Það er augljóst að fleiri bílar og rútur sem oft standa í gangi og bíða eftir farþegum fylgir aukin mengun sem hefur neikvæð áhrif á loftgæði og hljóðvist. Nemendur Vesturbæjarskóla fara tvisvar á dag í tuttugu mínútur út á skólalóð í útiveru. Þessi aukning umferðar eykur hættuna á því að það komi dagar þar sem ekki er hægt að senda nemendur út á lóð til leikja vegna mengunar.

Virðingarfyllst,

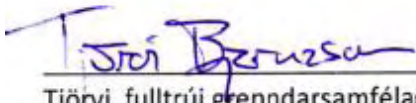
Skólaráð Vesturbæjarskóla



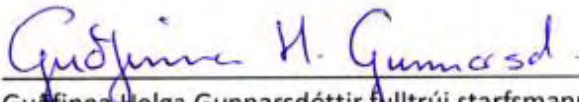
Margrét Einarsdóttir skólastjóri Vesturbæjarskóla



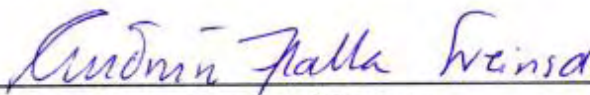
Hjördís Tryggvadóttir fulltrúi foreldra



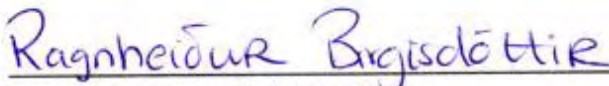
Tjörvi fulltrúi grenndarsamfélagsins



Guðfinna H. Gunnarsdóttir fulltrúi starfsmanna



Guðrún Halla Sveinsdóttir fulltrúi kennara



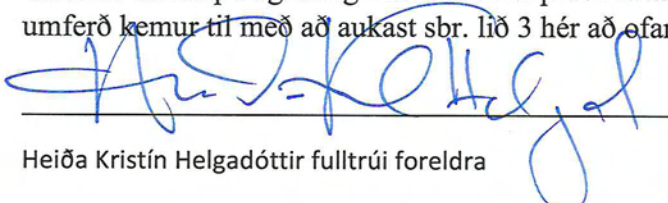
Ragnheiður Birgisdóttir fulltrúi kennara

Reykjavík 20. janúar 2017

Berist til:
Skipulagsfulltrúa Reykjavíkur
Björn Axelsson

Vegna: BYKO/STEINDÓRS reitur, deiliskipulag.

1. Undirrituð fagnar fyrirhugaðri uppbyggingu á Byko-reit og telur að fjölgun íbúða og hækkun þjónustustigs sé hverfinu til góða á margvíslegan hátt. Staðsetning reitsins hentar einnig ágætlega undir hótelfarsemi vegna nálægðar við Hringbraut, eina helstu stofnæð borgarinnar. Þá er sérstaklega jákvætt að gert sé ráð fyrir búsetukjarna fyrir fatlaða við Sólvallagötu, enda gríðarleg þörf fyrir slíkt búsetuúrræði í vesturhluta borgarinnar.
2. Undirrituð tekur undir sjónarmið skólaráðs Vesturbæjar um að brýnt sé að tryggja umferðaröryggi í nágrenni við Vesturbæjarskóla með öllum tiltækum ráðum enda mikil umferð gangandi vegfarenda á öllum aldri við upphaf og lok skóladags á virkum dögum. Í dag er umferð um hverfið hæg og til þessa hefur ekki verið bílastæðaskortur í hverfinu að frátöldum álagspunktum þegar foreldrar eru að aka börnum sínum í skólann að morgni dags. Mikilvægt er tryggja að umferð um hverfið verði áfram með sama hætti til að öryggi þeirra sem nýta sér aðra ferðamáta en einkabílinn sé tryggt.
3. Undirrituð óskar eftir því að umferðartalning á gatnamótum Sólavallagötu og Framnesvegar verði framkvæmd fyrir og eftir framkvæmdir svo unnt sé að fá skýra mynd af áhrifum hins breytta deiliskipulags á nærumhverfi Vesturbæjarskóla með tilliti til umferðaráhrifa. Ef í ljós kemur að umferð aukist til muna vegna uppbyggingarinnar og breyttrar landnotkunar þarf að endurskoða umferðaröryggismál í hverfinu í því samhengi.
4. Jafnframt bendir undirrituð á að æskilegt sé að koma fyrir sleppistæðum við Vesturbæjarskóla, einkum fyrir rútur en ekki síður fyrir foreldra sem eru að aka börnum sínum í skólann að morgni dags. Skólinn er vissulega utan þess svæðis sem umrædd deiliskipulagstillaga nær til en að þessu er mikilvægt að huga, einkum ef umferð kemur til með að aukast sbr. lið 3 hér að ofan.



Heiða Kristín Helgadóttir fulltrúi foreldra

Til skipulagsyfirvalda Reykjavíkurborgar
Aðeins sent á skipulag@reykjavik.is

Undirritaður vill koma á framfæri eftirfarandi athugasemdum vegna breytingu á deiliskipulagi á Byko reit, reitur 1.138. Undirritaður er íbúi á fjórðu hæð við Sólvallagötu 74 og nýtur sem slíkur lögvarinna hagsmuna af skipulagsbreytingum í næsta nágrenni sínu.

Undirritaður tekur undir eftirfarandi athugasemdir frá íbúasamtökum Vesturbæjar og hvetur borgaryfirvöld til að hlusta á vilja íbúa á svæðinu:

Íbúasamtökin gera þá tillögu að borgin láti endurskoða allt svæðið í kringum reitinn samtímis reitnum sjálfum, þ.m.t. hringtorg, gönguleiðir, almenningsrými, tengingar í heild við reitinn og JL-húsið. Eftirfarandi ástæður liggja að baki tillögu þessari:

- „1. Mikil slysaætta er fyrir gangandi og hjólandi við hringtorgið. Rannsóknir síðustu ára hafa sannað að hringtorg henta ekki vel fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur og þá sérstaklega í þéttbýli.
2. Kappakstur er tíður í kringum hringtorgið sem veldur íbúum ónæði og skapar hættu.
3. Vöntun á almenningsrými og torgi sem dregur að fólk. Fallegt og rúmgott torg þarna nálægt sjó og þjónustu væri aðlaðandi og aðdráttarafi fyrir íbúa og aðra viðskiptavini.
4. Þörf á betri tengingu yfir Hringbraut. Tenging á milli verslunarkjarna sem er þarna sitt hvoru megin er mjög slæm og freistast fólk til að fara akandi yfir í verslunina hinu megin við götuna.
5. Grundvöllur fyrir góðri verslun og þjónustu er að viðskiptin gangi vel og teljum við að ef umhverfið verður bætt þá muni það auka mikið verðgildi svæðisins og bæta þjónustuna.
6. Bætt tening við sjóinn mun auka möguleika svæðisins og hægara verður að samnýta útivist og þjónustu.
7. Sterkt endurskoðað skipulag gefur möguleika á meiri fjölbreytni og stílbrigðum í byggingarhönnun.
8. Fjölbreytni í notkun. Aðalskipulag skilgreinir reitinn (þ8) sem íbúðabyggð með 70 íbúðum og samkvæmt því þá má túlka það að hótél séu ekki leyfð, eins og eðlilegt hlýtur að teljast. Samt sem áður er verið að leggja til að hér komi enn eitt hótelið á grundvelli þess að aðalskipulag leyfi slíkt á aðalgötum í íbúðabyggð. Aðalgötur í Vesturbænum er frábrugnar aðalgötum í úthverfum að því leyti að meðfram þeim eru alls staðar íbúðarhús og því þarf að sporna við því að þar komi hótél í stað íbúða. Við teljum að með heildar endurskipulagningu svæðisins ásamt hringtorgi, þá myndist grundvöllur fyrir nýjar hugmyndir og fjölbreyttari notkun sem yrði öllum til hags."

Fyrirhuguð deiliskipulagsbreyting mun hafa mikil áhrif á hagsmuni undirritaðs, en hann er íbúi á fjórðu og efstu hæð húss síns, og útsýni til Snæfellsness og Snæfellsjökuls mun skerðast, og þar með verðgildi eignar undirritaðs.

Undirritaður áskilur sér allan rétt til frekari athugasemda á síðari stigum þessa máls, þ.m.t. að leita úrlausnar óháðra úrskurðaraðila komi til framkvæmda á reitnum í óþökk íbúa.

Virðingarfyllt,

Guðmundur Ingi Guðbrandsson,
Sólvallagötu 74, 101 Reykjavík.

Ann María Andreassen

Frá: Ingi Arnason <kaffibolli@gmail.com>
Sent: 23. janúar 2017 22:15
Til: USK Skipulag
Efni: Byko reitur

Góðan dag.

Nú á kvöldi þessa dags 23.01.2017 var mér bent á frestur til að koma ábendingum er varðar Byko reit rynnir út í dag. Því ætla ég að koma með athugasemdir. Ekki ætla ég að kvarta undan lélegri kynningu á efninu í þetta skiptið.

Í greinargerð sem fylgir Byko reitnum kemur fram að lítil þyrping íbúðarhúsa við Framnesveg (48-58) teljist ómissandi hluti götummyndar. Ef að þessum framkvæmdum verður er hætt við að sjarminn verði ekki sá sami þar fimm hæða veggur rís á bakvið lítil húsin. Þess ber þó að geta að viðleitni var sýnd með takmörkum á hæð húsa í suðurenda byggingarreitar en tel ég að það dugi skammt. Notalegu litlu húsin verða lítt áberandi í gili milli nýja Vesturbæjarskóla og Byko reitar.

Ég geri mér grein fyrir að ekki snýst þetta um Vesturbæjarskóla en nauðsynlegt þykir mér að benda á að þegar tekið var fyrir grunni skólans lá allt á reiði skjálfi þegar valtað var fyrir púðann. Þegar mokað var fyrir púða skólans safnaðist fyrir mikið vatn í götunni. Í framhaldi fór að leka inn í kjallara að minnsta kosti tveggja íbúðarhúsa við Framnesveg og reynst hefur erfitt að koma í veg fyrir þann leka.

Sprungu myndun átti sér stað á veggjum Framnesvegs 54 þegar púðinn var valtaður, kannski getur reynst erfitt að sýna fram á að bein tenging sé þarna á milli en engu að síður verður að gera ráð fyrir að aldur húsanu við Framnesveg ("sérhvert hús talið ómissandi hluti götummyndar") þolir mögulega illa það gríðalega rask sem kemur til að eiga sér stað þegar grafið verður fyrir bílakjallara og púði valtaður. Þess ber að geta, líkt og kom í ljós, þegar dren var grafið í kringum Framnesveg 54 2016 að húsið stendur ekki á púða heldur einungis grjóthnullungum. Í versta falli gæti átt sér stað sig með ófyrirséðum afleiðingum.

Útsýni til sjávar hverfur ásamt fallegum kvöldhimninum. Ekki veit ég betur en útsýni sé metið til verðs á hinum almenna húsnæðismarkaði. Hefur fólki jafnvel verið dæmdar skaðabætur vegna skerts útsýnis.

Næði í görðum húsa við Framnesveg hverfur.

Ekki gat ég séð hver áætlaður framkvæmdartími er. En er það boðlegt fyrir núverandi íbúa kringum Byko reit að þeirra býði tveggja til þriggja ára framkvæmdir beggja megin heimila þeirra með þeim hávaða, ryki og drullu, almennu ónæði og hættu á eignarskemmdum.

Vonandi verður tekið tillit til núverandi íbúa við Byko reitin og dregið stórlega úr byggingarmagni. Þótt hugsað sé til framtíðar má ekki gleyma núverandi íbúum.

Kveðja

Ingi Elvar Arnason
íbúi við Framnesveg 54

Ann María Andreassen

Frá: Kiddi <kbald@internet.is>
Sent: 23. janúar 2017 20:27
Til: USK Skipulag
Efni: Byko reitur

Ég mótmæli þessu skipulagi.
Of mikið byggingamagn á litlu svæði ofaní lágreistri íbúabyggð.

Kristinn Baldursson Framnesvegi 52

Ann María Andreassen

Frá: Alina Dubik <alinad.mezzo@gmail.com>
Sent: 23. janúar 2017 21:39
Til: USK Skipulag
Efni: Athugasemdir um Byko-reitinn

Sæl,
Ég bý á Framnesvegi 50 og vil mótmæla fyrirhuguðum breytingum á svokölluðum Byko-reit. Við fjölskyldan höfum búið hér í 16 ár og alið upp þrjú börn. Húsin hér eru gömul og í grónu hverfi; slíkar breytingar setja þessi hús í mikla hættu. Þegar verið var að undirbúa lóðir fyrir nýjar byggingar sem komu fyrir aftan JL-húsið þá ollu sprengingarnar töluverðu tjóni á byggingar í þessu hverfi - en sú lóð er í talsvert lengri fjarlægð en Byko-reiturinn. Fyrir utan hættuna á því að gömlu húsin gætu legið undir miklum skemmdum þá verður hér ekki líft á meðan á þessum framkvæmdum stendur. Einkum ber að hafa hliðsjón af því að hér er grunnskóli innan 150 metra frá reitnum.

Auk þess munu þessar byggingar valda töluverðri sjónmengun ásamt því að skerða sjávarútsýni fyrir okkur og nágroñnum okkar á Framnesveginum. Vonandi takið þið andmæli okkar til greina.

Með bestu kveðjum,
Alina Dubik óperusöngkona og Zbigniew Dubik fiðluleikari
Framnesvegi 50

Íbúasamtök Vesturbæjar

Skipulagsfulltrúi Reykjavíkur,

Borgartúni 12-14

104 Reykjavík,

Reykjavík, 23 janúar 2017

Efni: Ábendingar og athugasemdir vegna tillögu að breytingu á deiliskipulagi Byko-reits 1.138

Íbúasamtök Vesturbæjar gera eftirfarandi athugasemdir við tillögu að deiliskipulagsbreytingu á Byko-reit.

- 1- Íbúasamtök Vesturbæjar sendu borgarstjóra áskorun (sjá viðhengi) þar sem við leggjum til að borgin láti endurskoða svæðið í kringum reitinn. Þar er sérstaklega átt við hringtorg, gönguleiðir og almenningssými. Leggjum við til að allar deiliskipulagsbreytingar verði settar í bið á meðan svæðið verður endurskoðað þar sem þær geta haft mikil áhrif á hönnun Byko-reitsins. Hugsanlega gætu þær líka haft áhrif á byggingarreitinn sjálfann og nýtingu svæðisins.
- 2- Í þessari tillögu er húsinu breytt og það gert umfangsmeira en ætlum við að leyfa borgaryfirvöldum að ákveða hvað teljist rétt umfang en bendum á að hæðarkvótarnir sem fyrir eru er þegar mjög háir og alls engin ástæða til þess að leyfa að þeir séu hækkaðir eins og kvóti 5. hæðar sem fer úr 20,2m í 21,7m. Í tillögunni er sýndur innigarður en byggingarrétti er samt haldið á því að mega byggja á allri lóðinni. Slíkt finnst okkur að sjálfsögðu ekki í lagi og eðlilegt er að gera ráð fyrir garðinum í deiliskipulagsbreytingunni.
- 3- Í núverandi deiliskipulagi er gert ráð fyrir að efri hæðir séu íbúðir. Erum við öll sammála um að halda eigi í þá notkun og að það megi alls ekki breyta henni. Það hafa tapast fjölda íbúða í 101 vegna gistihúsa og hótela og nú er nóg komið. Að fá enn eitt hótelið þarna hefði slæm áhrif á hverfið og margs annars er þörf á sem mun ekki komast að á meðan ný hótél eru leyfð í íbúðahverfi. Viljum við benda á að þar sem deiliskipulag er í gildi, gildir gr 26 skipulagslaga þar sem stendur að ef sveitarstjórnin gerir breytingar á deiliskipulagi þá eigi hún að gera *"yfirlýsingu um að hún taki að sér að bæta það tjón er einstakir aðilar kunni að verða fyrir við breytinguna."* Hér munu margir íbúar verða fyrir tjóni ef ný hótélbygging verður samþykkt í stað íbúða því hún mun skapa ónæði, hækkun fasteignagjalda, fækkun nágranna og minni fjölbreytni.

Með vinsemd og virðingu,

Stjórn Íbúasamtaka Vesturbæjar:

Guðmundur Albert Harðarson, formaður
Ásta Olga Magnúsdóttir, varaformaður
Þorsteinn Sæmundsson, gjaldkeri
Valgerður Katrín Jónsdóttir
Gunnar Haraldsson
Birgir Þröstur Jóhannsson

Kennitala 680194-3199
Vesturgata 51a - 101 Reykjavík
ibuasamtokvesturbaejar@gmail.com

Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar

bt. Skipulagsfulltrúi

Borgartúni 12-14, 105 Reykjavík

Efni: Athugasemdir við auglýst deiliskipulag vegna Bykoreits - reit 1.138

Að kröfugerðinni / athugasemdunum stendur húsfélagið Sólvallagötu 80-84 en við þau húsnúmer eru 38 heimili og hátt í 200 íbúar. Löglega boðaður aðalfundur húsfélagsins haldinn þriðjudaginn 6. september 2016 kl. 20:00 fól stjórn félagsins að fylgja eftir fyrirhuguðum breytingum á deiliskipulagi á sk. Bykoreit, reit 1.138.

Í kjölfar auglýsingar á nýjum skipulagstillögum hefur stjórn lagt á þær mat og niðurstaðan var lögð fyrir löglega boðaðan íbúafund 19.01.2017. Á fundinum 19.01.2017 var samþykkt að stjórn félagsins fyrir hönd íbúa sendi inn neðangreindar athugasemdir við auglýst deiliskipulag.

1. Aðkoma atvinnubifreiða að reitnum

Það er krafa íbúa að með skýrum hætti verði kveðið á um aðkomu atvinnubifreiða að reitnum, nánar tiltekið að hvorki aðkoma né stæði fyrir slíkar bifreiðar verði við eða inn á reitinn frá Sólvallagötu. Ákvæðið þarf að gilda jafnt um umferð vegna verslana, þjónustu og hótélreksturs. Er það krafa okkar að þetta komi fram með skýrum og afdráttarlausum hætti þannig að umferð og aðkoma atvinnubifreiða verði takmörk sett í deiliskipulagi. Sólvallagata skal með skýrum hætti vera skilgreind sem húsagata í nýju skipulagi. **KRAFA OKKAR UM AÐKOMU ATVINNUBIFREIÐA AÐ REITNUM ER AÐ HÚN VERÐI ÖLL FRÁ HRINGBRAUT.**

2. Bílastæði fyrir BYKO reit

Breytt skipulag gerir ráð fyrir fjölgun íbúða úr **50 í 70** að viðbættu **50-60** herbergja hóteli, einingu sem hýsir **samfélagsþjónustu**, ásamt **verslun** og **þjónustu** á jarðhæðum innan skipulagsreitar. Í auglýstu skipulagi er kveðið á um **75 bílastæði** neðanjarðar en ekki er að sjá að gert sé ráð fyrir bílastæðum ofanjarðar. Það er krafa okkar að byggingaraðila verði gert skylt að gera ráð fyrir nægjanlegum fjölda bílastæða sem myndi anna gríðarlegri aukningu eignahluta og mikilli breytingu í samsetningu og gerð þeirra frá fyrra skipulagi. Í þessu samhengi er sérstaklega bent á:

- Bílaleigubílar á vegum hótélgesta
- Bílar viðskiptavina verslunar
- Bílar á vegum rýmis skilgreint sem „samfélagsþjónusta“
- Bílar á vegum starfsmanna í ofangreindum einingum
- Bílar á vegum íbúa

Það er ekki hægt að loka á þá staðreynd að gríðarlegt byggingamagn af ýmsum toga á reitnum mun hafa í för með sér mikla þörf á bílastæðum sem ekki eru fyrir hendi í hverfinu og ekki hægt að bjóða upp á götur og gangstéttir hverfisins í því samhengi. Bílastæðum ofanjarðar þarf að gera ráð fyrir innan byggingareitar og bæta með því fyrir þrengingu sem af framkvæmdinni hlýst.

Einnig mætti hugsa sér betri nýtingu á kjallarahæð og fjölga þannig bílastæðum í þeirri einingu skipulagsins. **Sérstaklega er bent á að um mikla og fjölbreytta þéttingu er að ræða í útjaðri hverfisins sem mun að óbreyttu hafa mikil áhrif á aðgengi íbúa í hverfinu öllu að bílastæðum.**

3. Skilgreining á verslunar/þjónusturými

Er það krafa okkar að enginn vafi leiki á því hvar slík starfsemi verði heimil á reitnum og það komi fram með skýrum og afdráttarlausum hætti í skipulaginu. Aðgengi að hóteli og verslun/þjónustu verði ekki frá eða inn frá Sólvallagötu, hvorki inngangar né aðgengi vegna vörumóttöku.

Krafa er um að öll verslunar-, þjónustu og hótelfarfsemi hafi húsnúmer við Hringbraut en ekki Sólvallagötu.

4. Götustæði við Sólvallagötu

Í greinargerð með breyttu skipulagi undir „**Núverandi ástand**“ er orðrétt sagt:

„Þar eru bílastæði með aðkomu frá Hringbraut og götustæði/kantstæði meðfram húshlið í Sólvallagötu“

Hið rétta er að við þennan kant Sólvallagötu er stöðubann, því stöðubanni var aflétt á afmörkuðum reit og með tímamörkum í þeirri viðleitni að koma einhverju lagi á það öngpveiti sem vörumóttaka Víðis skapaði í götunni.

Áðursend gögn og myndir sýna að sú tilraun mistókst en því miður hefur ekki gengið að fá afléttingunni hnekk.

Gatan rúmar ekki stæði við báða kanta hennar. Í ljósi umfangsmikillar og fjölbreyttrar uppbyggingar á reitnum ítrekast sú krafa að á reitnum verði gerð krafa um bílastæði ofanjarðar vegna íbúða og atvinnustarfsemi sem á honum verður.

5. Umræða um Ánanaust í auglýstu skipulagi

Þar sem byggingarreitur tekur ekki til Ánanausta þá er krafan sú að tilvísanir um Ánanaust sem borgargötu verði teknar út úr skipulaginu enda er um sjálfstæða skipulagseiningu að ræða. **Ánanaust eru í reynd tvær götur, annars vegar Ánanaust - húsagata sem kemur í framhaldi af beygju neðst á Sólvallagötu en hinsvegar borgargatan Ánanaust sem kemur út úr hringtorgi.**

f.h. Sólvallagata 80-84, húsfélag – kt. 530508-0130

Ingvi Arnar Sigurjónsson, formaður - kt. 100375-4199

Jón Sigurðsson, gjaldkeri - kt. 110950-2259

Björn S. Stefánsson, meðstjórnandi - kt. 190637-7869

Sverrir Haukur Gunnlaugsson, varamaður - kt. 201042-3219

Anna Sigurborg Ólafsdóttir, varamaður - kt. 060168-3509

Staðfesting á móttöku erindis móttöku óskast, vinsamlegast notið ingviarnar@hotmail.com

Vörumóttaka Sólvallagötu 79 / Samantekt



Unnið af stjórn húsfélags og íbúum við Sólvallagötu 80-82-84

Efni: Kvörtun vegna staðsetningar vörumóttöku Víðis að Sólvallagötu 82

Íbúar við Sólvallagötu 80, 82 og 84 verða fyrir miklu ónæði af vöruflutningabifreiðum sem losa farm í vörumóttöku verslunarinnar Víðis að Sólvallagötu 79. Þarna er gatan mjög þröng og ástandið oft þannig að vörubifreiðar af stærstu gerð teppa umferð í götunni sem og akstur frá bílakjallara okkar. Hávaði frá móttökunni er mikill, fyrstu bílar mættir snemma á morgnanna.

Tugir vörubíla af öllum stærðum koma í götuna á hverjum degi til að losa farm og teppa oft á tíðum umferð.

Þegar Byko var þarna til húsa voru engar vörur afgreiddar þarna inn í húsið a.m.k. ekki eftir að fjölbýlishúsið við Sólvallagötu 80-84 var byggt.

1. Í umræddu fjölbýlishúsi eru 39 íbúðir.
2. Íbúar óska eftir því að embætti byggingafulltrúa taki erindið til skoðunar sérstaklega með hliðsjón af staðsetningu vörumóttöku í þröngri íbúðargötu. Vísað er í Byggingareglugerð 6.2.5. gr.

Byggingareglugerð 6.2.5. gr.

Svæði vegna vörumóttöku og fólksflutninga skulu vera nægjanlega stór til að anna þeim flutningum sem búast má við á svæðinu. Leitast skal við að hafa almenn umferðarsvæði og svæði vegna vöruflutninga aðskilin.

Við gerum okkur grein fyrir því að stöðuúttekt eða viðvera í götunni stutta stund gefur ekki rétta mynd og höfum því tekið þetta saman til að sýna ástandið eins og það er og hefur verið frá upphafi.

Það er alveg skýrt af okkar hálfu að vörumóttökunni hefur hvorki verið ætlað svæði sem er nægjanlega stórt til að anna þeim flutningum sem búast má við á svæðinu né er hún á nokkurn hátt aðskilin annarri umferð. Við krefjumst þess því að leyfi fyrir vörumóttöku á þessum stað verði afturkallað.



Vörumóttaka



Sólvallagata 80-84

Til glöggvunar eru myndir teknar úr íbúðum og sýna algert aðstöðuleysi vörumóttökunnar.





























Þessi bíll er á vegum Víðis, sannarlega ekki lagt í stæði heldur á gangstétt. Svona er bílum þeirra lagt ef ekki eru laus stæði.



Reykjavík 23.01.2017

Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar
b/t skipulagsfulltrúa Borgartúni 12-14

Athugasemd við auglýsta tillögu um deiliskipulag vegna Bykoreits—reit 1.138

Húsfélagið Sólvallagata 80-84 hefur gert sínar athugasemdir. Ég hef tekið fullan þátt í því sem íbúi og meðstjórnandi. Athugasemdirnar eru af umhyggju fyrir nánasta umhverfi okkar íbúanna. Til viðbótar vil ég finna almennt að þeirri stefnu að auka hvers konar byggð vestur við sjó. Þar er borgin á villigötum, bundin af fortíðinni, þegar Reykjavík var hafnarbær og flest tengdist höfninni. Svo er ekki lengur. Því fylgja vandræði við samgöngur og gerð samgöngumannvirkja að hafa miklar athafnir úti á nesi borið saman við að hugsa útfrá núverandi þungamiðju borgarinnar.

Björn L. Pálsson

(gegndi 1978 starfi prófessors við Nordplan, skipulagsfræðistofnun Norðurlanda í Stokkhólmi, fulltrúi Íslands (menntamálaráðuneytisins) í stjórn Nordplan 1983-1995)

Húsið sem um ræðir hefur verið heimili mitt og sona minna síðan 1989 og reyndar mitt eingöngu síðan þeir fluttu að heiman fyrir rúmum tíu árum. Svo komu tengdadætur á háhælaskóm eða með smásjá í rannsóknarskyni. Þá skipar þetta heimili stóran sess í lífi barnabarnanna átta. Og þetta er líka vinnustaður, hér hef ég skrifað tæpar þrjátíu bækur, (þar af tvær sem gerast í húsinu og eina sem gerist í hverfinu) leikrit, ritgerðir, og gert myndlistarverk. Á þessum árum hef ég reynt að púsla saman sögu hússins sem vekur strax athygli fyrir tröppurnar, þær eru vængjaðar og liggja í tvær áttir.

En hugum að framkvæmdum á Bykoreit.

Ég er á móti þessum framkvæmdum, fyrst og fremst vegna þess að ég sé enga fegurð í þeim, ekkert notagildi en bara eitt, græðgi. Get þó sagt að göngustígurinn, sambýlið og garðurinn eru í lagi og reyndar gott mál. Og ber vott um manneskjulega hugsun.

Ef eitthvað ætti að byggja á Bykóreitnum - sem er ekki sjálfgefið - því einhverstaðar verður tómið að vera en í tóminu er uppspretta sköpunar samkvæmt flestum sköpunasögum. En það liggur nærri að þetta sé altari Ufsakletts og ætti þá að byggja út frá honum.

Ufsaklettur er miðpunktur á þessu svæði og á sér merka sögu sem gamir menn hafa passað uppá og er vinsæll félagi barna og allra sem kynnast honum. En þá, í fyrsta lagi ætti að vera þarna lóð fyrir Vesturbæjarskóla, kennarastofur, leikfimiðhús eða önnur hýbýli fyrir skóla. Nú, eða þá skólalóð. Núna eru börnin í einskonar fangelsi úti á götu, fallega lóðin með frumlegu skúlptúrunum og leikföngunum er horfin með öllu. Það er ekki einu sinni fótboltavöllur þarna, en á þessum velli var upphaf íslenskrar knattspyrnu, margar sögur eru til af vellinum og margir tengdir honum. Það er ekki einu sinni skúlptúr af fótbolta á lóðinni með nafni Þórólfs Beck. Ekkert!!

Þarna steig sonur minn, Íslandsmeistari í fótbolta sín fyrstu skref og þegar ég horfði útá völlinn sá hann fyrir mér með boltann og ekki síður drauminn. Nú sé ég bara endalaus skúra og viðbyggingar. En það var lenska í gamla daga í íslenskum arkitektúr að byggja skúr við skúr.

Sem er allt í lagi en á lóð Vesturbæjarskóla vantar allan húmor í skúrana.

Ef það verður ekki skólalóð eða skólabygging á Bykoreitnum eða Steindórsplaninu ætti að hafa Tilfinningatorg fyrir tjáningu og tilfinningar okkar sem eru á algerum vergangi, jafnvel hægt að hafa tilfinningarannsóknir á staðnum, og / eða markaðstorg, hákarlaskúr, bátasmíði, eitthvað tengt sjónum, netagerð tildæmis, og gosbrunna. Þetta yrði skrítið og skemmtilegt torg. Mannlíf. En það veitir ekki af þessháttar torgi, líka þegar fjörurnar eru horfnar í borginni, og í staðinn eru stórhættulegir grjótgarðar. Synir mínir skriðu inni grjótið og hefði ekki þurft nema smá titring frá jörðinni að þeir væru ekki lengur til frásagnar. Nú er hinsvegar talað um að grjótgarðarnir séu fullir af rottum. Allavega komu hingað tvær nýlega úr næsta klóaki og meindýraeyðir borgarinnar var himinlifandi.

Ég hef talað við tvo fulltrúa frá borginni á mismunandi sviðum og mér skilst að ef Reykjavíkurborg þyrfti að hætta við af einhverjum ástæðum, mótmælum eða öðru sem uppá kæmi, þá segja þessir fulltrúar að borgin (Aumingja borgin) þyrfti að borga skaðabætur uppá milljónir króna.

Þetta er altalað og Borgin verður aðhlátursefni fyrir að tönglast stöðugt á þessu: Við erum þá skaðabótaskyld. Hrein og klár meðvirkni. Ég leyfi mér líka að fullyrða að borgarstjórn hafi villst af leið, þetta er engin vinstri stjórn, heldur nýfrjálshyggja og kapítalismi.

Hvað segir þetta um þessa endalausú skaðabótaskyldu? Jú, Reykjavíkurborg er fórnarlamb. Einsog sá meðvirki. Og til hvers er verið að biðja mig og fleiri um álit, þegar svarið er þetta: Við getum ekki orðið við kröfum ykkar, því þá þurfum við að borga svo mikið.

Afhverju er gengið frá samningum ÁÐUR en deiliskipulag er kynnt fyrir íbúum. Þú mátt segja eitthvað en við ætlum ekki að taka mark á því.

Þetta heitir tvöföld skilaboð og er einn alvarlegasti siðferðisbresturinn hvort sem er í uppeldi barna, eða samskiptum fullorðinna. Tvöföld skilaboð er einkenni númer eitt á alkóhólisma sem er landlægur hér á landi. Tvöföld skilaboð bjóða heim siðleysi!

Hversvegna í ósköpunum var Borgin ekki löngu búin að kaupa þennan reit handa skólanum?

Það blasir við að húsin á milli, þessi fimm eða sex litlu hús sem í gamla daga voru slömm sem náði langt uppá Seljaveg og Framnesveg, að þau verða látin hverfa, til að skólinn fái lóð.

Þetta er offors og ofríki af hálfu borgarinnar.

Ég er ekki örugg.

Og fólk er að flytja burt, það vill ekki búa við það sem koma skal. Það er talað um sprengingar í tvö ár. Og þetta er ekki í fyrsta sinn sem ofríki gerir vart við sig, einhverju sinni kom hingað borgarfulltrúi í garðinn hjá Gula húsinu og sagði þegar hún sá örlítinn garðblett: Hér er hægt að byggja hús!! Mér leið einsog Palestínumanni á landnemabyggðum. Þétting byggðar, eru þetta trúarbrögð, má hvergi vera pláss, rof í þéttingunni, - afhverju er ekki frekar lögð áhersla á að hægt sé að koma fólki út úr þessari borg ef hætta steðjaði að!?

Og afhverju er verið að byggja háhýsi við sjóinn, sem stoppa bæði veður og vind.

Fyrir utan sólarlagið sem venjulega dansar í eldhúsinu mínu á vorin.

Ég fékk ekki link að skipulagstillögum fyrren í síðustu viku en þá hafði fulltrúinn stungið uppá því himinlifandi glaður eða glöð afhverju ég seldi honum Hilmari ekki húsið mitt. Það fauk í mig og ég sagði að þetta sýndi sem ég óttaðist að þau hugsuðu ekki um fólk í þessari borg, heldur steinsteypu enn og aftur, og forréttindastéttina.

Já, Hilmar er vinur borgarinnar, mér skils hann sé eigandi lóðarinnar, en á mig hefur ekki verið yrt, hef ég þó búið þarna í tæp þrjátíu ár, en þó fannst fulltrúanum upplagt að bregða sér í hlutverk fasteignasala!

Á mig hefur ekki verið yrt en það er þakkarvert að fulltrúinn benti mér á að ég ætti byggingarrétt við húsið mitt, skv. Gamla deiliskipulaginu - og nú verð nú að útvega mér lögfræðing til að athuga þau mál. Lögfræðingurinn er í útlöndum en mun skila álitum þegar hún kemur í næstu viku.

Þegar ég bankaði uppá hjá nágrönnum í götunni komu allir af fjöllum, svo vel hefur kynningin tekist til, það höfðu ekki allir fengið bréf og ég gerði mitt besta til að hvetja fólk til þess, því allir vildu vera með, allir eru á móti þessum framkvæmdum.

Húsið mitt var keypt fyrir ljóðabækur til að strákarnir mínir eignuðust sitt hverfi, og sinn Vesturbæjarskóla, þar voru þeir þangað til þeir fóru í Hagaskóla. Þarna hef ég alið upp drengina mína sem báru medalíur og bikara heim frá Knattspyrnufélaginu í hverfinu, eða bara komið inn til að fá vatn eða plástur á skrámur. Og hver dagur snerist um að gefa þeim snúðana, súkkulaðisnúðana. Það hefur aldrei verið drukkið í húsinu, einhverju sinni spurði ég af hverju þeir byðu ekki félögum í party en þeir sögðu að það væri algjör skylda að hafa áfengi í partyum.

Ég sé þá koma gangandi heim stíginn að húsinu, húrra sér niður stígann, fúlsa við bjúgunum og kartölfunum, heimta pizzu, horfa á Friends sem var meiriháttar frelsun í lífi þeirra, laumast til að hlusta á kynlífspætti Páls Óskars, raða skónum, raða skónum ekki, þvo ekki upp eftir matinn, setja ekki í þvottavélina, takast stöðugt á enda eru þeir afskaplega vel félagslega aðlaðaðir einsog tvíburar eru gjarnan.

Já allt þetta sem daglegt líf krefst, - og þegar þeir fóru að heiman lagðist ég í rúmið til að íhuga þessi ár, og ég bjóst við einhverjum stórkostlegum minningum, þær voru enn stórkostlegri en mig grunaði því eina sem ég heyrði var að útidyrhurðin (en húninn á hurðinni er einsog á litlu kirkjunni í Aðalvík) opnaðist og lokaðist á víxl með orðinu mamma. Þá skildi ég að þetta var kjarni málsins.

Hurðin og mamma. Hurð sem sagði mamma. Mamma aftur og aftur.

Í húsinu hef ég semsagt skrifað þessar bækur, jafnmörg leikrit, dansverk, gert Reynitréð að vini mínum í garðinum en sérstaklega hefur hafið verið hluti af húsinu, enda ástæða númer tvö að ég keypti það. Útsýnið er altaristafla hússins.

Þarna hef ég orðið edrú, farið á geðlyf, tekið á móti barnabörnunum átta, og það eru jafnvel draugar í húsinu, amk. tveir.

Þarna fæddust fimmtíu kettlingar, læðan liggur grafin í garðinum.

Allir nefna góðan anda og gott vatn í krananum.

Og það hefur aldrei neitt bilað í húsinu þessi þrjátíu ár.

En nú gæti allt farið til andskotans, sprungur og klóök farið.

Kannski er það bara í lagi því hverfið er ekki í lagi, sennilega óíbúðarhæft. Húsið við hliðina á er svart á sóti, ég hef ekki opnað glugga í tíu fimmtán ár, og úti á sjónum, rétt við grjótfarganið er örugglega opið klóak, því þar safnast mávarnir fyrir einsog þar væri stórkostleg veisla, nema það sé öskuhaugar Péturs Hoffmanns að kristallast.

Eina leiðin til að hægt sé að búa hér er að það er opið móti hafi, víðáttan, hafið, litirnir, skýin, sólin, birtan, á hverjum morgni byrja ég á því að gá til hafs og fylgjast með skipaferðum. Og hér bjó einu sinni sjómannsekkja með fimm börn, hún hlýtur að hafa gáð til hafs.

Nú á að múra fyrir þetta allt, reyndar kominn múr héðan og útá Eiðisgranda, það er ekki bara Trump sem byggir múra.

En vindurinn hefur feykt menguninni á brott, eitt kvöldið fylltist svefnherbergið mitt af bensínlykt frá strákunum sem spóla á kvöldin. Ef ekki væri opið væri mengunin verri, húsið hér við hliðina er

kolsvart að þeirri hlið sem snýr að Hringbrautinni og líka sem snýr að mínum garði.

En þrátt fyrir mengun, og hávaða, - nota bene - Borgin hefur ekki einu sinni sett grindur við ljósin hér á Hringbrautinni, pollarnir ganga yfir lítil börn sem eru að bíða eftir græna karlinum, skvettur frá bílum sem geta ekki hægt á sér á ljósum. Sjá ekki þessu litlu börn, jepparnir eru svo háir. Og umferðin eykst. En þrátt fyrir þetta hefur þetta litla hús verið skjól í lífinu og innblásinn vinnustaður. Friðarhús.

Aldrei neitt bjátað á í húsinu, allar lagnir í tæp þrjátíu ár í lagi. Aldrei fokið þakplata þrátt fyrir ofsaveður mót opnu hafi.

Aldrei verið hrædd fyrirren Reykjavíkurborg boðar þessar breytingar, þá hef ég ekki þorað að sofa í rúminu mínu, heldur í sófanum og samt með símann á 112. Það var einsog ég missti fótanna, einsog ég missti mátt í fótunum, þetta er heimili mitt, öryggi mitt, og ég bað til guðs að jarðtengja mig og gefa mér mátt í fætturnar.

Ég er ekki segja að Reykjavíkurborg eigi að veita mér öryggi en hún á að nálgast húsið mitt og heimili mitt af virðingu. Þetta hefur allt gerst snögg, ég sótti um frest og hef ekki einu sinni fengið svar við því!!

Öll þessi ár sem ég hef búið hér hef ég reynt að gæta að börnum og umhverfi mínu, húsið er kallað Töfrahús en líka Bænahús, enda var ég heppin þegar við eignuðumst það, höfðum verið á vergangi vegna alkóholisma og hans fylgikvilla í mörg ár.

Mér hefur stundum dottið í hug að flytja og að húsið yrði þá svona „Creative writing“ fyrir skólakrakkana.... hér bjó kona sem skrifaði sögur og hún gaf strákunum sínum popkorn í matinn og þeir urðu afreksmenn í íþróttum.

Eg er auðvitað upptekin af sögunni, sagan er tenging, skemmtun, sjálfsmynd, atburðarás, rannsókn, uppruni.

Stundum var ekkert til að borða nema pönnukökur eða pop.

Þá snerist allt um að selja eina bók.

Að lokum, ég get lofað ykkur því að hvert einasta augnablik í húsinu eru mótrök fyrir þessum ofurbyggingum borgarinnar, og ekki bara augnablikin í okkar sögu, heldur allra sem hafa búið í húsinu síðan að hann Páll byggði þetta 1926, já hér í húsinu dó lítil stúlka, það dó róni í risinu en þá var húsið mosavaxið að utan, ung kona keypti hér fyrstu íbúðina sína, sjómaður bjó hér milli kvenna, og sjálfur Halldór Laxness kom hér og sat við eldhúsborðið hjá sjómannsekkjunni sem sauð kaffi á olíueldavél og reykurinn liðaðist uppúr strompinum.

Og sagan er svo undarleg að tveir glókollar koma hlaupandi heim stíginn og vona að mamma þeirra sé ekki mjög geðveik núna.

Ég meina hvort hún sé að smíða skip í eldhúsinu.

*

Það er ekki auðvelt að festa hendur á verðmætum dagslegs lífs, það er auðveldara að mæla fermetra og telja peninga, þetta er þó ekki flókið eftir að hafa búið á Framnesvegi 56a en þá felsast verðmæti dagleg lífs í að ganga niður stigann, að ganga upp stigann, drekka úr glasinu, leggja glasið frá sér, sofna í rúminu, rumska, snúa sér á hina hliðina og hugsa ofurlítið um lífið áðuren augun lokast.

*

Sem minnir aftur á þegar vögguvísunar voru sungnar, sjómannavalsar og hvert örstutt spor, svona rekur hver minningin aðra eða einsog ömmustrákurinn minn segir: Amma þú átt að búa hjá minningunum þínum.

Með bestu kveðju og von um sjávarseltu og sólarlag, frið í húsinu....

Elísabet Kristín Jökulsdóttir

Framnesveg 56a

101 Reykjavík

s. 849 2443

Ann María Andreassen

Frá: Elísabet Jökulsdóttir <ellastina@hotmail.com>
Sent: 22. janúar 2017 18:21
Til: USK Skipulag; Elísabet Jökulsdóttir
Efni: Kæra skipulag

Ég nú kynnt mér skipulagið varðandi Bykoreitinn þarsem ég bý þar í túnfætinum,
allt málið reyndist flóknara en ég hélt, og þarf ég að hafa samband við tryggingafélagið mitt og lögfræðing,
lögfræðingurinn er nú í útlöndum en sagði ég myndi fá frest og bið ég um frest í tíu daga,
svo ég geti lokið málinu og lokið við athugasemdir,
kveða, Elísabet
s. 849 2443

Reykjavík 23.01.2017

Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar
b/t skipulagsfulltrúa Borgartúni 12-14

Athugasemd við auglýsta tillögu um deiliskipulag vegna Bykoreits—reit 1.138

Húsfélagið Sólvallagata 80-84 hefur gert sínar athugasemdir. Ég hef tekið fullan þátt í því sem íbúi og meðstjórnandi. Athugasemdirnar eru af umhyggju fyrir nánasta umhverfi okkar íbúanna. Til viðbótar vil ég finna almennt að þeirri stefnu að auka hvers konar byggð vestur við sjó. Þar er borgin á villigötum, bundin af fortíðinni, þegar Reykjavík var hafnarbær og flest tengdist höfninni. Svo er ekki lengur. Því fylgja vandræði við samgöngur og gerð samgöngumannvirkja að hafa miklar athafnir úti á nesi borið saman við að hugsa útfrá núverandi þungamiðju borgarinnar.

Björn S. Stefánsson

(gegndi 1978 starfi prófessors við Nordplan, skipulagsfræðistofnun Norðurlanda í Stokkhólmi, fulltrúi Íslands (menntamálaráðuneytisins) í stjórn Nordplan 1983-1995)

Helena Stefánsdóttir

Frá: Elísabet Jökulsdóttir <ellastina@hotmail.com>
Sent: 6. febrúar 2017 15:57
Til: USK Skipulag; Elísabet Jökulsdóttir
Efni: Til Skipulags Reykjavíkur -

Nú þarf ég að biðja um lengri frest, vantar frest í þrjár vikur,

af persónulegum ástæðum og til að afla frekari gagna,

þetta er varðandi húsið mitt Framnesveg 56a og fyrirhugaðar framkvæmdir á Bykoreitnum,

kær kveðja, Elísabet 849 2443 / 55 208 34

Reykjavík 22. maí 2017 (HG1)

Varðar: BYKO- reitur

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju umsókn Plúsarkitekta ehf., dags. 3. júní 2016 varðandi breytingu á deiliskipulagi Bykoreits, reitur 1.138. Helstu breytingar eru að skilgreina fjölda íbúða samkvæmt AR 2010-30, skilgreina landnotkun í samræmi við stefnu í AR 2010-30 um aðalgötur ásamt hækkun á hæðarkvóta, skv. uppdr. Plúsarkitekta ehf., dags. 14. nóvember 2016. Tillagan var auglýst frá 7. desember 2016 til og með 6. febrúar 2017. Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir: Skólaráð Vesturbæjarskóla, dags. 20. janúar 2017, Heiða Kristín Helgadóttir fulltrúi foreldra, dags. 20. janúar 2017, Guðmundur Ingi Guðbrandsson, dags. 23. janúar 2017, Ingi Elvar Árnason, dags. 23. janúar 2017, Kristinn Baldursson, dags. 23. janúar 2017, Alina Dubik og Zbigniew Dubik, dags. 23. janúar 2017, íbúasamtök Vesturbæjar, dags. 23. janúar 2017, húsfélag Sólvallagata 80-84 ásamt viðhengi 2, dags. 23. janúar 2017, Björn S. Stefánsson, dags. 23. janúar 2017 og Elísabet Jökulsdóttir, dags. 23. janúar 2017, Björn S. Stefánsson, dags. 24. janúar 2017. Einnig er lagður fram tölvupóstur Elísabetar Jökulsdóttur, dags. 22. janúar 2017 og 6. febrúar 2017, þar sem óskað er eftir frekari framlengingu á athugasemdarfresti. Erindinu var vísað til umsagnar verkefnisstjóra á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 10. febrúar 2017 og er nú lagt fram að nýju.

Umsögn:

Eftirfarandi aðilar gerðu athugasemd við grenndarkynningu á áður samþykktu erindi BN049604 við Fríkirkjuveg 11.

1. Skólaráð Vesturbæjarskóla, dags. 20. janúar 2017
2. Heiða Kristín Helgadóttir fulltrúi foreldra, dags. 20. janúar 2017
3. Íbúasamtök Vesturbæjar, dags. 23. janúar 2017
4. Guðmundur Ingi Guðbrandsson, dags. 23. janúar 2017
5. Ingi Elvar Árnason, dags. 23. janúar 2017
6. Kristinn Baldursson, dags. 23. janúar 2017
7. Alina Dubik og Zbigniew Dubik, dags. 23. janúar 2017
8. Húsfélag Sólvallagata 80-84 ásamt viðhengi 2, dags. 23. janúar 2017
9. Björn S. Stefánsson, dags. 23. janúar 2017
10. Elísabet Jökulsdóttir, dags. 23. janúar 2017
11. Björn S. Stefánsson, dags. 24. janúar 2017

-
1. Skólaráð Vesturbæjarskóla, dags. 20. janúar 2017

● Umferð

Skólaráðið hefur áhyggjur af aukinni umferð um Sólvallagötu þar sem 390 börn koma hjólandi eða gangandi í skólann og skólabörn ganga oft niður Sólvallagötuna út í fjöru í útikenngslu. Þau spyrja hvernig hægt sé að tryggja að ekki verði aðkoma að hóteli frá Sólvallagötu eins og tilgreint er í deiliskipulagi og hvar vörumóttaka verður? Þau sjá fram á aukningu umferðar við nálægar götur þar á meðal Framnesvegar vegna þess að ekki eru bílastæði á yfirborði lóðar BYKO reitar. Skólaráðið óskar eftir að útkeyrsla úr bílakjallara verði ekki inn á Sólvallagötu vegna þessa og til að tryggja öryggi barna við skólann.

- Mengun

Aukinni umferð fylgir aukin mengun. Hætta er á að dögum sem ekki er hægt að senda börn út í frímínútur vegna mengunar fjölgi.

SVAR:

- Umferð og mengun.

Megin aðkoma og þjónusta að hóteli og verslunarrýmum verður frá Hringbraut, enda er Hringbraut skilgreind sem aðalgata í aðalskipulagi og forsenda heimildar fyrir rýmri notkun, verslana og hótels, er staðsetning þeirra við aðalgötu. Í skilmálum deiliskipulags verður bætt við setningu til að tryggja **að** aðkoma verði ekki frá Sólvallagötu: "Aðkoma að hóteli skal vera frá Hringbraut, ekki er heimilt að nota Sólvallagötu sem aðkomuleið í hótél." Þar sem aðkoma að lóðinni er aðallega frá Hringbraut er heiti lóðarinnar breytt á uppdráttum úr Sólvallagötu 77 í Sólvallagata 77 / Hringbraut 116 **Hringbraut 116 / Sólvallargata 77**

Gert er ráð fyrir jafnmiklu byggingarmagni (A-rýma) í deiliskipulagsbreytingunni eins og í gildandi deiliskipulagi. Erfitt er því að sjá aukningu á umferð og mengun frá því sem nú þegar er heimilað í gildandi deiliskipulagi. Svífryksmengun er mest frá stofnbrautum (þ.e. umferðarþungum götum) í aðstæðum þar sem fara saman óhreinar götur, þurrviðrinu og logn. Akstur úr bílageymslu inn á húsagötur (30 km) mun ekki auka mengun þannig að mælanlegt sé.

Sú breyting hefur þó verið gerð nú að eingöngu gert ráð fyrir útkeyrslu úr bílakjallara inn á Sólvallargötu þar sem áður var gert ráð fyrir bæði inn og útkeyrslu. Auk þess má nefna að útkeyrslur úr bílakjöllum skapa ekki hraða umferð og er því ekki eins hættuleg og t.d. gegnum akstur. Deiliskipulagið fellir niður eldri kvöð um að leggja megi samsíða meðfram Sólvallargötu, það opnar möguleika á að endurskipuleggja götuna með það fyrir augum að tryggja öryggi skólabarna á leið niður í fjöru.

Breytingin er því til batnaðar frá því sem gert var ráð fyrir í gildandi skipulagi. Í bílakjallara er gert ráð fyrir um 75 bílastæðum sem eru fyrst og fremst ætluð fyrir og íbúðir á reitnum og ekki er gert ráð fyrir almennum gegnumakstri þjónustubífreiða um kjallarann þar sem megin þjónustuaðkoma fyrir hótelið er frá Hringbraut. Aukning umferðar um Sólvallagötu verður því óveruleg og umferðarhraði um Sólvallagötu verði takmarkaður í 30 km.

Ef gera ætti ráð fyrir því að bæði inn og útkeyrsla yrði frá Hringbraut þá þyrfti samhliða að gera ráð fyrir mun lengri og breiðari römpum inn og út úr kjallaranum. Hringbraut er skilgreind sem stofnbraut í þéttbýli og tenging úr bílakjallara inn á hana, rétt við hringtorg, væri ekki til þess fallinn að bæta umferðarflæði eða öryggi á þeim kafla götunnar, hvorki fyrir akandi né gangandi umferð.

Að framansögðu er ekki tekið undir athugasemd skólaráðs Vesturbæjarskóla um að aðkoma í og úr bílakjallara einskorðist við Hringbraut.

2. Heiða Kristín Helgadóttir fulltrúi foreldra, dags. 20. janúar 2017

- Fagnar uppbyggingu með fjölgun íbúða og meiri þjónustu

Heiða Kristín fagnar uppbyggingu á BYKO reit og telur að fjölgun íbúða og þjónustustigs komi hverfinu til góða. Hótel henti ágætlega vegna nálægðar við Hringbraut og jákvætt að gert sé ráð fyrir búsetukjarna fyrir fatlaða við Sólvallagötu.

- Tryggja umferðaröryggi skólabarna

Hún tekur undir sjónarmið skólaráðs Vesturbæjar um að brýnt sé að tryggja umferðaröryggi í nágrenni Vesturbæjarskóla enda mikil umferð gangandi vegfarenda. Heiða segir að umferð sé hæg um hverfið og að ekki hafi verið bílastæðaskortur fyrir utan álagstíma. Mikilvægt sé að tryggja að umferð um hverfið verði áfram með sama hætti til að öryggi þeirra sem nýta sér aðra ferðamáta en einkabíl sé tryggt.

- Umferðartalningar

Óskað er eftir umferðartalningu á gatnamótum Sólvallagötu og Framnesvegur fyrir og eftir framkvæmdir til að fá skýra mynd á áhrif hins breytta deiliskipulags á nærumhverfi Vesturbæjarskóla m.t.t. umferðaráhrifa. „Ef í ljós kemur að umferð hafi aukist til muna vegna uppbyggingarinnar og breyttrar landnotkunar þarf að endurskoða umferðaröryggismál í hverfinu í því samhengi.“

- Sleppistæði við Vesturbæjarskóla

Bent er á að æskilegt sé að koma fyrir sleppistæðum við Vesturbæjarskóla, þó að það sé utan svæðis deiliskipulagsbreytingarinnar.

SVAR:

- Fagnar uppbyggingu

Umhverfis og skipulagssvið fangar ánægju með uppbyggingu íbúða og þjónustu. Vísað er í svar við fyrri athugasemd vegna öryggis skólabarna.

- Umferðartalningar

Ósk um umferðartalningu er hér með komið á framfæri við samgöngudeild umhverfis og skipulagssviðs sem og ábendingum um úrbætur ef í ljós kemur að umferð aukist til muna ásamt ábendingu um sleppistæði.

3. Íbúasamtök Vesturbæjar dags. 23. janúar 2017.

- Áskorun um endurskoðun reitarins

Íbúasamtök Vesturbæjar sendu borgarstjóra áskorun þar sem þau leggja til að borgin láti endurskoða svæðið í kringum reitinn. Þar er sérstaklega átt við hringtorg, gönguleiðir og almenningsrými. Þau leggja til að allar deiliskipulagsbreytingar verði settar í bið á meðan svæðið verður endurskoðað þar sem þær geta haft mikil áhrif á hönnun Byko-reitarins þ.e.a.s. sjálfan byggingarreitinn og nýtingu svæðisins.

- Umfangsmeira hús

„Í þessari tillögu er húsinu breytt og það gert umfangsmeira en ætlum við að leyfa borgaryfirvöldum að ákveða hvað teljist rétt umfang en bendum á að hæðarkvótarnir sem fyrir eru er þegar mjög háir og alls engin ástæða til þess að leyfa að þeir séu hækkaðir eins og kvóti 5. hæðar sem fer úr 20,2m í 21,7m.“ Þau segja að eðlilegast hefði verið að inngarður yrði sýndur í deiliskipulagsbreytingunni þannig að ekki væri hægt að byggja á allri lóðinni.

- Halda í íbúðir

Þau segjast öll vera sammála um að halda eigi í íbúðanotkun og að það megi alls ekki breyta henni. „Það hafa tapast fjölda íbúða í 101 vegna gistihúsa og hótela og nú er nóg komið. Að fá enn eitt hótelið þarna hefði slæm áhrif á hverfið og margs annars er þörf á sem mun ekki komast að á meðan ný hótél eru leyfð í íbúðahverfi.“

- Hugsanlegt tjón.

Þau segja: „Viljum við benda á að þar sem deiliskipulag er í gildi, gildir gr. 26 skipulagslaga þar sem stendur að ef sveitarstjórnin gerir breytingar á deiliskipulagi þá eigi hún að gera "yfirlýsingu um að hún taki að sér að bæta það tjón er einstakir aðilar kunni að verða fyrir við breytinguna." Hér munu



margir íbúar verða fyrir tjóni ef ný hótélbygging verður samþykkt í stað íbúða því hún mun skapa ónæði, hækkan fasteignagjalda, fækkun nágranna og minni fjölbreytni.“

SVAR:

- Áskorun um endurskoðun reitarins

Varðandi endurskoðun á gatnamótum Hringbrautar, Eiðsgranda og Ánanausta þá kæmi vel til greina að breyta gatnamótunum úr hringtorgi í t.d. T-gatnamót í framtíðinni en slík breyting er sem stendur ekki á dagskrá. Breytingin þyrfti, ef af yrði, að vinnast í samráði Reykjavíkurborgar við fleiri aðila t.a.m. Vegagerðina og Seltjarnarnesbæ. Eins þyrfti samráð við samtök sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu vegna fyrirhugaðrar legu Borgarlínu. Tekið er undir áherslur íbúasamtaka Vesturbæjar um að tengingar fyrir gangandi yfir gatnamótin og almenningssými eru ekki ásættanlegar og þarfnast nánari skoðunar. Er þeirri ábendinu hér með beint til samgöngudeildar umhverfis og skipulagssviðs. Í gildi er deiliskipulag sem heimilar uppbyggingu á reitnum. Ekki er því tekið undir áskorun um að fresta þurfi gerð deiliskipulagsbreytingarinnar.

- Umfangsmeira hús

Rétt er að húsið hefur breyst í umfangi frá gildandi deiliskipulagi, þ.e.a.s. hæð þess. Kröfur um einangrun á milli hæða vegna hljóðs eru meiri ef um fjölbreytta starfsemi er að ræða. Vegna aukins fjölbreytileika í starfsemi byggingarinnar, sem kemur til með að rúma auk íbúða, hótél og verslunarrými, reyndist nauðsynlegt að hækka lofthæð 1. hæðar auk þess sem lítilsháttar hækkan lofthæðar er fyrirhuguð á efri hæðum. Heimilað byggingarmagn A-rýma er hið sama í gildandi deiliskipulagi og í tillögu að deiliskipulagsbreytingu.

- Halda í íbúðir

Áfram er gert ráð fyrir íbúðum á reitnum eins og í gildandi deiliskipulagi. Fjöldi íbúða eftir breytingu verður allt að 70. Bætt verður við skilmálum um að engin íbúðagerð skuli fara yfir 35% til að tryggja blöndun íbúðastærða.

- Hugsanlegt tjón.

Misskilnings gætir í bréfinu hvað þennan lið athugasemda varðar, en íbúasamtökin eru að vitna til 26. gr. skipulags – og byggingarlaga nr.74/1997, sem ekki er lengur eru í gildi. Með setningu skipulagslaga nr. 123/2010 voru þau leyst af hólmi. Skv. 51. gr. laganna gildir sú regla nú að leiði skipulag eða breyting á skipulagi til þess að verðmæti fasteignar skerðist verulega, umfram það sem við á um sambærilegar eignir í næsta nágrenni, á sá er getur sýnt fram á tjón af þeim sökum rétt á bótum frá viðkomandi sveitarfélagi.

4. Guðmundur Ingi Guðbrandsson, dags. 23. janúar 2017.

- Hringtorg

Guðmundur segir að mikil slysaætta sé fyrir gangandi og hjólandi við hringtorgið og að rannsóknir síðustu ára hafa sannað að hringtorg henta illa gangandi og hjólandi vegfarendum. Einnig sé kappakstur tíður í kringum hringtorgið sem valdi íbúum ónæði og skapi hættu.

- Vöntun á almenningssými og fallegu torgi

Hann segir vöntun á almenningssými og torgi sem dragi að fólk á svæðinu.

- Betri tenging yfir Hringbraut fyrir m.a. verslun

Guðmundur segir þörf á betri tengingu á milli verslunarkjarna sem er þarna sitt hvoru megin er mjög slæm og freistast fólk til að fara akandi yfir í verslunina hinu megin við götuna. Hann segir að

grundvöllur fyrir góðri verslun og þjónustu sé að viðskiptin gangi vel og telur að ef umhverfið verði bætt muni það auka verðgildi svæðisins og bæta þjónustuna.

- Betri tenging við sjóinn

Bætt tenging við sjóinn muni auka möguleika svæðisins og hægara verður að samnýta útivist og þjónustu ásamt því að sterkt endurskoðað skipulag gefi möguleika á meiri fjölbreytni og stílbrigðum í byggingarhönnun.

- Íbúðir vs. hótél

Guðmundur vill sjá meiri fjölbreytni í notkun: „*Aðalskipulag skilgreinir reitinn (þ8) sem íbúðabyggð með 70 íbúðum og samkvæmt því þá má túlka það að hótél séu ekki leyfð, eins og eðlilegt hlýtur að teljast. Samt sem áður er verið að leggja til að hér komi enn eitt hótelið á grundvelli þess að aðalskipulag leyfi slíkt á aðalgötum í íbúðabyggð. Aðalgötur í Vesturbænum er frábrugnar aðalgötum í úthverfum að því leyti að meðfram þeim eru alls staðar íbúðarhús og því þarf að sporna við því að þar komi hótél í stað íbúða. Við teljum að með heildar endurskipulagningu svæðisins ásamt hringtorgi, þá myndist grundvöllur fyrir nýjar hugmyndir og fjölbreyttari notkun sem yrði öllum til hags.*”

SVAR:

- Hringtorg og betri tenging yfir Hringbraut og út að sjó.

Vísað er til svara við fyrri athugasemd íbúasamtaka Vesturbæjar vegna áskorunar þeirra um endurskoðun reitarins: „*Tekið er undir áherslur íbúasamtaka Vesturbæjar um að tengingar fyrir gangandi yfir gatnamótin og almenningsrými eru ekki ásættanlegar og þarfnast nánari skoðunar. Er þeirri ábendingu hér með beint til samgöngudeildar umhverfis og skipulagssviðs.*”

- Vöntun á almenningsrými og fallegu torgi

Lóð Hringbrautar 116/Sólvallagötu 77 er íbúðalóð með eignum í einkaeigu en er ekki almenningsrými.

- Íbúðir vs. hótél

Gert er ráð fyrir fjölbreyttari notkun en í gildandi deiliskipulagi þar sem einungis var heimild fyrir íbúðum á reitnum. Aðalskipulag skilgreinir reitinn sem íbúðabyggð fyrir allt að 70 íbúðir en í aðalskipulagi er jafnframt rýmri starfsemi heimiluð við aðalgötur, m.a. hótélrekstur og verslun og þjónusta. Hringbraut er skilgreind sem aðalgata í aðalskipulagi og er því heimilt að reka hótél á þeim hluta reitarins sem hefur aðkomu frá Hringbraut.

5. Ingi Elvar Árnason, Framnesvegi 54. Dags. 23. janúar 2017

- Sjarmi og byggðamynstur

Ingi Elvar segir að í greinargerð komi fram að lítill þyrping íbúðarhúsa við Framnesveg (48-58) teljist ómissandi hluti götumyndar. „*Ef að þessum framkvæmdum verður er hætt við að sjarminn verði ekki sá sami þar fimm hæða veggur rís á bakvið lítill húsin. Þess ber þó að geta að viðleitni var sýnd með takmörkum á hæð húsa í suðurenda byggingarreitar en tel ég að það dugi skammt. Notalegu litlu húsin verða lítt áberandi í gili milli nýja Vesturbæjarskóla og Byko reitar.*”

- Rask og hugsanlegar skemmdir á byggingartíma

Ingi Elvar hefur áhyggjur af raski og hugsanlegum skemmdum á byggingartíma og segir frá ónæði og lekavandamálum sem upp komu þegar byggt var við Vesturbæjarskóla. Hann segir það verði að gera ráð fyrir að vegna aldurs húsana við Framnesveg þoli þau mögulega illa það gríðalega rask sem komi

til með að eiga sér stað þegar grafið verður fyrir bílakjallara og púði valtaður. „Þess ber að geta, líkt og kom í ljós, þegar dren var grafið í kringum Framnesveg 54 2016 að húsið stendur ekki á púða heldur einungis grjóthnullungum. Í versta falli gæti átt sér stað sig með ófyrirséðum afleiðingum.“ Hann segir næði í görðum húsa við Framnesveg hverfi og spyr hvort að „það sé boðlegt fyrir núverandi íbúa kringum Byko reit að þeirra býði tveggja til þriggja ára framkvæmdir beggja megin heimila þeirra með þeim hávaða, ryki og drullu, almennu ónæði og hættu á eignarskemmdum.“

- Útsýni

Útsýni til sjávar komi til með að hverfa ásamt fallegum kvöldhimninum. Útsýni sé metið til verðs á hinum almenna húsnæðismarkaði og hafi fólki jafnvel verið dæmdar skaðabætur vegna skerts útsýnis.

- Ósk um að dregið sé úr byggingarmagni.

Vonandi verði tekið tillit til núverandi íbúa við Byko reitinn og stórlega dregið úr byggingarmagni. Þótt hugsað sé til framtíðar megi ekki gleyma núverandi íbúum.

SVAR:

- Sjarmi, byggðamynstur og útsýni

Í gildi er deiliskipulag sem heimilar uppbyggingu á reitnum. Þannig er heimilt að byggja randbyggð í sömu hæð og nálægar byggingar. Randbyggðin hækkar því frá u.þ.b. hæð tveggja hæða bygginga á Framnesvegi upp í fimm hæða byggingu við enda Sólvallagötu. Deiliskipulagstillagan sem nú var auglýst heldur sama prinsippi með að randbyggðin hækkar í samræmi við aðlægar byggingar auk þess sem hún leggur til nýjan stíg á milli byggðarinnar og núverandi byggðar við Framnesveginn. Taka húsin sem munu liggja að hinum nýja stíg mið af hæð húsanna hinum megin við stíginn. Með þessu móti er reynt að halda í sjarma smágerðrar byggðar eldri byggðar Vesturbæjarins. Útsýni er ekki skert frá húsunum við Framnesveg frá gildandi deiliskipulagi.

- Rask og hugsanlegar skemmdir á byggingartíma

Framkvæmdir reyna á nánasta umhverfi á meðan á byggingartíma stendur. Komi upp grunur um skemmdir vegna framkvæmda á byggingartíma ber lóðarhafi eða eftir atvikum verktaki ábyrgð á því tjóni sem hann kann að valda samkvæmt almennum reglum skaðabótaréttar. Verktaka ber að fara eftir 9. gr. reglugerðar um hávaða vegna framkvæmda. Þar kemur fram að þess skuli sérstaklega gætt að sem minnst ónæði verði af völdum hávaða við framkvæmdir: „Háværar framkvæmdir, s.s. byggingar, gröftur, sprengingar og gatnagerð á íbúðarsvæðum eða nágrenni þeirra, við skóla og dvalarrými þjónustustofnana, skal framkvæmdaraðili kynna fyrir íbúum nærliggjandi svæða með sannarlegum hætti áður en framkvæmd hefst. Fram skal koma tímalengd framkvæmdar, hvaða þættir hennar séu líklegir til að valda ónæði og hvenær unnið verði að þeim þáttum.“ Tímamörk eru sett á hávaða vegna framkvæmda í reglugerð. Byggingarfulltrúi Reykjavíkurborgar hefur þrengt tímaramma heimilaðra hávaðasamra jarðvegsframkvæmda frá almennum ákvæðum reglugerðar um hávaða. Reglur Reykjavíkurborgar eru sem hér segir:



Tímamörk fyrir sérstaklega hávaðasamar jarðvegsframkvæmdir

	Upphaf vinnu	Lok vinnu
Virkir dagar	Kl. 8:00	Kl. 18:00
Helgar	Framkvæmdir ekki heimilar	
Aðrir frídagar	Framkvæmdir ekki heimilar	

- Ósk um að dregið sé úr byggingarmagni.

Þegar er í gildi deiliskipulag með uppbyggingarheimildum upp á sama nýtnegarhlutfall A-rýma eða 2,0. Ekki var lagt til að minnka byggingarmagn frá því sem nú er heimilað í tillögu að deiliskipulagsbreytingu.

6. Kristinn Baldursson, dags. 23. janúar 2017

Kristinn mótmælir þessu skipulagi. Segir of mikið byggingamagn á litlu svæði ofan í lágreistri íbúabyggð.

SVAR:

Vísað í svar við fyrri athugasemd um sjarma, byggðamynstur og útsýni.

7. Alina Dubik og Zbigniew Dubik, dags. 23. janúar 2017

- Rask og hugsanlegar skemmdir á byggingartíma

Alina og Zbigniew búa á Framnesvegi 50 og vilja mótmæla fyrirhuguðum breytingum. Þau segja: „Við fjölskyldan höfum búið hér í 16 ár og alið upp þrjú börn. Húsin hér eru gömul og í grónu hverfi; slíkar breytingar setja þessi hús í mikla hættu. Þegar verið var að undirbúa lóðir fyrir nýjar byggingar sem komu fyrir aftan JL-húsið þá ollu sprengingarnar töluverðu tjóni á byggingar í þessu hverfi - en sú lóð er í talsvert lengri fjarlægð en Byko-reiturinn. Fyrir utan hættuna á því að gömlu húsin gætu legið undir miklum skemmdum þá verður hér ekki líft á meðan á þessum framkvæmdum stendur. Einkum ber að hafa hliðsjón af því að hér er grunnskóli innan 150 metra frá reitnum.“

- Útsýni

Þau segja auk þess að byggingarnar muni valda töluverðri sjónmengun ásamt því að skerða sjávarútsýni fyrir íbúða á Framnesveginum.

SVAR:

Vísað í svar við fyrri athugasemd um sjarma, byggðamynstur og útsýni ásamt svari við raski og hugsanlegum skemmdum á byggingartíma

8. Húsfélag Sólvallagata 80-84 ásamt viðhengi 2, dags. 23. janúar 2017

- Aðkoma atvinnubifreiða að reitnum.

Húsfélagið segir það kröfu íbúa að með skýrum hætti verði kveðið á um aðkomu atvinnubifreiða að reitnum: „*nánar tiltekið að hvorki aðkoma né stæði fyrir slíkar bifreiðar verði við eða inn á reitinn frá Sólvallagötu. Ákvæðið þarf að gilda jafnt um umferð vegna verslana, þjónustu og hótélreksturs.*“ Þau segja að Sólvallagata skuli með skýrum hætti vera skilgreind sem húsagata í nýju skipulagi: „*KRAFA OKKAR UM AÐKOMU ATVINNUBIFREIÐA AÐ REITNUM ER AÐ HÚN VERÐI ÖLL FRÁ HRINGBRAUT.*“

- Bílastæði fyrir BYKO reit.

Þau krefjast þess að byggingaraðila verði gert skylt að gera ráð fyrir nægjanlegum fjölda bílastæða sem myndi anna gríðarlegri aukningu eignahluta og mikilli breytingu í samsetningu og gerð þeirra frá fyrra skipulagi. Þau benda á að um mikla og fjölbreytta þéttingu er að ræða í útjaðri hverfisins sem mun að óbreyttu hafa mikil áhrif á aðgengi íbúa í hverfinu öllu að bílastæðum.

- Skilgreining á verslunar/þjónusturými

Krafa þeirra er að enginn vafi leiki á því hvar slík starfsemi verði heimil á reitnum og það komi fram með skýrum og afdráttarlausum hætti í skipulaginu. Aðgengi að hóteli og verslun/þjónustu verði ekki frá eða inn frá Sólvallagötu, hvorki inngangar né aðgengi vegna vörumóttöku. Krafa er um að öll verslunar-, þjónustu og hótélstarfsemi hafi húsnúmer við Hringbraut en ekki Sólvallagötu.

- Götustæði við Sólvallagötu

Í greinargerð með breyttu skipulagi undir „Núverandi ástand“ er orðrétt sagt:

„Þar eru bílastæði með aðkomu frá Hringbraut og götustæði/kantstæði meðfram húshlið í Sólvallagötu“. Við þennan kant Sólvallagötu sé stöðubann. Gatan rúmi ekki stæði við báða kanta hennar. „Í ljósi umfangsmikillar og fjölbreyttrar uppbyggingar á reitnum ítrekast sú krafa að á reitnum verði gerð krafa um bílastæði ofanjarðar vegna íbúða og atvinnustarfsemi sem á honum verður.“

- Umræða um Ánanaust í auglýstu skipulagi

Þau segja: „Þar sem byggingarreitur tekur ekki til Ánanausta þá er krafan sú að tilvísanir um Ánanaust sem borgargötu verði teknar út úr skipulaginu enda er um sjálfstæða skipulagseiningu að ræða. Ánanaust eru í reynd tvær götur, annars vegar Ánanaust - húsagata sem kemur í framhaldi af beygju neðst á Sólvallagötu en hinsvegar borgargatan Ánanaust sem kemur út úr hringtorgi.“

SVAR:

- Aðkoma atvinnubifreiða að reitnum.

Sjálf Sólvallagatan er utan svæðis deiliskipulagsbreytingarinnar. Skýrt er kveðið á um í deiliskipulaginu að öll aðkoma að hóteli skuli vera frá Hringbraut: „*Hótél stendur við Hringbraut og skal aðkoma að hóteli vera frá Hringbraut. Ekki er heimilt að nota Sólvallagötu sem aðkomuleið í hótél.*“ Aðeins verður útkeyrsla út á Sólvallagötu eftir breytingu úr bílakjallara í stað inn og útkeyrslu frá Sólvallagötu eins og heimilt er í gildandi deiliskipulagi. Engar aðrar breytingar eru gerðar á eða við Sólvallagötu.

- Bílastæði.

Umhverfis og skipulagssvi hefur orðið við tilmælum húsfélagsins. Búið er að breyta skilmálatexta deiliskipulagsbreytingarinnar þannig að gera skuli ráð fyrir einu bílastæði á hverja íbúð og 1 bílastæði á hverja 130 m² hótels, sé ekki um ráðstefnuhótél að ræða. Hægt er að greiða í bílastæðasjóð fyrir bílastæði sem upp á vantar.

- Skilgreining á verslunar/þjónusturými

Orðið hefur verið við kröfu húsfélagsins um að aðkoma að hóteli og verslunarrýmum skuli vera frá Hringbraut. Hótelið fær einnig húsnúmer við Hringbraut. Að öðru leyti er vísað á fyrri svar um aðkomu atvinnubifreiða að reitnum.

- Götustæði við Sólvalлагötu

Ekki eru gerðar neinar breytingar á núverandi ástandi Sólvalлагötu með deiliskipulagsbreytingunni. Texti um kantstæði er tekinn út í endanlegri útfærslu deiliskipulagsins.

9. Björn S. Stefánsson, dags. 23. janúar 2017 og 24. janúar 2017.

- Ekki fylgjandi þéttingu byggðar „vestur við sjó“

Björn tekur undir áhyggjur húsfélags Sólvalлагötu 80-84 enda íbúi og meðstjórnandi. Hann er ekki hrifinn af stefnu borgarinnar um að auka byggð vestur við sjó. Hann telur það skapa vandamál vegna samgangna og gerð samgöngumannvirkja „að hafa miklar athafnir úti á nesi borið saman við að hugsa út frá núverandi þungamiðju borgarinnar.“

SVAR:

Í aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er mörkuð stefna um að setja hömlur á útpenslu byggðar og í stað þess þétta byggð inn á við innan núverandi borgarmarka. Reykjavík er strjálbýl borg samanborið við aðrar borgir. Með þéttingu byggðar eru innviðir borgarinnar betur nýttir ásamt því að tækifæri til betri þjónustu skapast.

10. Elísabet Jökulsdóttir, dags. 23. janúar 2017 .

- Ýmsar athugasemdir.

Elísabet og fjölskylda hennar hafa búið í húsi sínu frá árinu 1989. Börnin eru nú flutt að heiman. Elísabet er ánægð með göngustíginn og sambýlið sem gert er ráð fyrir á reitnum en óánægð með allt annað og finnst framkvæmdin bera vott um græðgi. Hún leggur til að lóðin verði lögð undir skólalóð, skólabyggingar eða Tilfinningatorg verði gert á Steindórsplaninu. Hún vitnar í starfsmenn borgarinnar sem hafa sagt borgina verða skaðabótaskylda ef borgin yrði að hætta við áformin og spyr: „Afhverju er gengið frá samningum ÁÐUR en deiliskipulag er kynnt fyrir íbúum. Þú mátt segja eitthvað en við ætlum ekki að taka mark á því.“

Elísabet hefur auk þessa áhyggjur af sprengingum og útsýnisskerðingu. Mikil mengun sé á svæðinu og því sé gott að opið sé á móti hafi því að vindurinn feyki menguninni á brott. Hún er hrædd við boðaðar breytingar og finnst borgin ekki hafa komið fram við hús sitt og heimili af mikilli virðingu.

SVAR:

Umhverfis og skipulagssvið fangar ánægju Elísabetar með göngustíginn á milli nýju byggðarinnar og þeirrar gömlu. Vegna ábendinga um nýtingu lóðarinnar fyrir Vesturbæjarskóla og hugsanlega skaðabótaskyldu borgarinnar vísast í svör við fyrri athugasemd vegna óskar um að dregið verði úr byggingarmagni. Ekki er skýrt við hvað er átt þegar sagt er að búið sé að ganga frá samningum áður en deiliskipulag er kynnt fyrir íbúum en þegar er heimilt að byggja á lóðinni að nýtingarhlutfalli 2,0 í gildandi deiliskipulagi. Vegna athugasemdar við sprengingar, útsýnisskerðingar og mengunar vísast í fyrri svör. Tillaga að breytingu á deiliskipulagi var auglýst í blöðum með áberandi hætti eins og



skipulagslög segja til um. Auk þess voru bréf send í nálæg hús, þar á meðal hús Elísabetar, til að vekja athygli á auglýsingunni.

Niðurstaða:

Lagt er til að eftirfarandi atriði verði leiðrétt á uppdráttum:

- Í sérskilmálkafla skal skýra betur staðsetningu hótels með því að skrifa: „Hótel stendur við Hringbraut og skal aðkoma að hóteli vera frá Hringbraut.“
- Setja leiðbeinandi staðsetningar fyrir innganga á skýringarmyndir.
- Bæta við skilmálum um að engin íbúðagerð sé meira en 35% af hlutfalli íbúða á reitnum.
- Breyta skilgreindri fermetratölu í töflu á uppdrætti þannig að íbúðir fái stærra hlutfall fermetra á kostnað hótels.
- Í töflu standi að allt að 70 íbúðir verði á reitnum.
- Vegna breyttrar aðkomu á lóð er heiti breytt í Sólvalлагötu 77 / Hringbraut 116.
- Texti um að skipulagsyfirvöld samþykki undanþágu C í staðli um hljóðvist settur inn í skilmála.
- Skýringarmyndum verði breytt í samræmi við breytta útfærslu bygginga vegna uppfærðrar hljóðskýrslu Eflu.

Að öðru leyti verði tillaga samþykkt óbreytt.

f.h.

Skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Hildur Gunnarsdóttir arkitekt, verkefnastjóri.