



Reykjavík 21.09.2017

Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs frá 20. september 2017 varðandi eftirfarandi mál.

Þ59 Sprengisandur

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju tillaga Landslags ehf. og Arkís arkitekta ehf., dags. 26. júní 2017, að deiliskipulagi fyrir svæðið Þ59 Sprengisandur. Í tillögunni felst uppbygging atvinnuhúsnæðis á þremur lóðum þar sem nú er Bústaðavegur 151. Einnig eru lögð fram minnisblöð verkfræðistofunnar Eflu, dags. 20. febrúar 2017, varðandi hljóðvist og 23. febrúar 2017, varðandi umferðarreikninga og húsakönnun Landslags, dags. 15. maí 2017. Tillagan var auglýst frá 14. júlí 2017 til og með 25. ágúst 2017. Eftirtaldir sendu inn athugasemdir: Ægir Burknason, dags. 21. júlí 2017, Svavar Freyr Ástvaldsson, dags. 20. og 25. júlí 2017, Haukur Sigurðsson, dags. 26. júlí 2017, Baldvin Einarsson, dags. 24. ágúst 2017, Eiríkur Grímsson og Steinunn M. Guðjónsdóttir, dags. 24. ágúst 2017 og Jón Magnússon og Bryndís Bjarnadóttir, dags. 25., ágúst 2017. Að loknum athugasemdarfresti barst athugasemd frá Þuríði Gísladóttur, dags. 28. ágúst 2017. Einnig er lagt fram bréf Þjónustumiðstöðvar Laugardals og Háaleitis f.h. Hverfisráðs Háaleitis og Bústaða, dags. 23. ágúst 2017, þar sem óskað er eftir framlengingu á athugasemdarfresti. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa dags. 12. september 2017.

Samþykkt með vísan til umsagnar skipulagsfulltrúa dags. 12. september 2017.

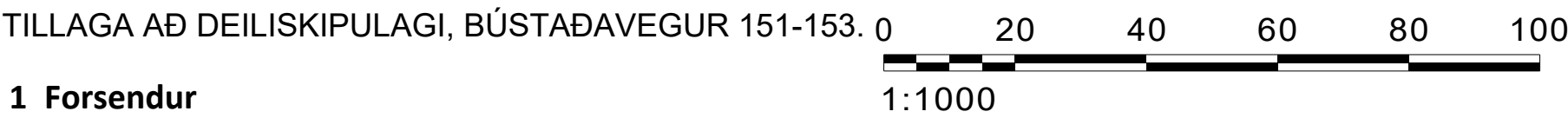
Visað til borgarráðs.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

Harri Ormarsson

Fylgiskjöl: tillaga, dags. 26. júní 2017, Minnisblöð verkfræðistofunnar Eflu, dags. 20. og 23. febrúar 2017, innkomnar athugasemdir, bréf Þjónustumiðstöðvar Laugardals- og Háaleitis, dags. 23. ágúst 2017, umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 12. september 2017.

BÚSTAÐAVEGUR 151-153. DEILISKIPULAG, UPPDRÁTTUR 1/2



1 Forsendur

Landslag og Arkís hafa umsjón með gerð deiliskipulags fyrir umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar.

1.1 Aðdragandi og tilgangur

Borgarráð samþykkti erindi skrifstofu eigna- og atvinnupróunar, dags. 10. ágúst 2015, þar sem óskað er eftir að borgarráð feli umhverfis- og skipulagssviði að vinna nýtt deiliskipulag fyrir lóðirnar við Bústaðaveg 151-153.

Lagt var til að deiliskipulagið næði yfir allt það svæði sem fellur undir skilgreiningu á þróunarsvæði þ59 í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030, sem auk lóða nr. 151-153 við Bústaðaveg nær til svæðis norðan hitaveitustokksins að göngustíg meðfram rampi frá Miklubraut.

Í gildi er deiliskipulag fyrir lóðirnar við Bústaðaveg 151-153 frá árinu 2004 en breyting var gerð á því skipulagi árið 2005. Deiliskipulag þetta fellur úr gildi við gildistöku þessa deiliskipulags en þeir skilmálar sem eiga við núverandi byggingar og mannvirki eru teknir inn í þetta deiliskipulag.

Skv. skipulagslögum nr. 123/2010 skal við upphaf vinnu við gerð skipulagsáætlunar taka saman lýsingu á skipulagsverkefninu þar sem m.a. er skýrt hvernig staðið verði að skipulagsgerðinni.

Skipulagslýsing vegna fyrirhugaðs deiliskipulags var samþykkt 28. október 2015, send umsagnaraðilum og auglýst til 30. nóvember 2015. Tvær athugasemdir bárust við skipulagslýsinguina og umsagnir bárust frá Skipulagsstofnun, Vegagerðinni, Samtökum sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu, Garðabæ, Umhverfisstofnun, Heilbrigðiseftirliti Reykjavíkur og Atlantsólu. Umhverfis- og skipulagsráð fjallaði um athugasemdir og umsagnir á fundi sínum 9. desember 2015. Tekið er tillit til umsagna í vinnu við deiliskipulag.

1.2 Afmörkun skipulagssvæðisins og stærð

Gildandi deiliskipulag nær til lóðanna við Bústaðaveg 151-153. Skipulagssvæðið stækkar að íbúðarlóðum við Byggðarenda til vesturs, að göngustíg sunnan Bústaðavegar til suðurs, og að göngustíg meðfram frárein frá Miklubraut til norðurs. Stærð svæðisins er um 4,6 ha að flatarmáli.

1.3 Núverandi aðstæður

Í dag eru á deiliskipulagssvæðinu tvær lóðir, Bústaðavegur 151 og 153. Lóð nr. 151 er rúmlega 2 ha að stærð og nær því yfir bróðurpartinn af skipulagssvæðinu. Í gildandi deiliskipulagi er lóð nr. 151 skipt upp í tvo lóðarhluta, lóðarhluti 1 nær yfir hesthús Fáks og afgirt beitarhólf fyrir hross en lóðarhluti 2 nær yfir sjálfsafgreiðslustöð fyrir eldsneyti. Á lóð nr. 153 er veitingastaðurinn Grillhúsið.

Vestan við afgirtu beitarhólfín er nokkuð þétt trjábelti, sem lokar að einhverju leyti fyrir útsýni frá íbúðarbyggðinni yfir Elliðaárdalinn. Trjábeltið er í þó nokkrum halla og hinum megin við trjábeltið er vannýtt svæði með slóða næst trjábeltnu. Þar er ráðgert að leggja hjólaleið samkvæmt Hjólfreiðaaætlun Reykjavíkurborgar 2015.

Lóð nr. 153 nær aðeins yfir veitingastaðinn Grillhúsið Sprengisandi og aðliggjandi bílastæði. Húsið er 468 m² á einni hæð, byggt árið 1985.

Auk lóðanna tveggja verður innan deiliskipulagssvæðisins borgarland norðan lóðar við Bústaðavegi 151, handan hitaveitustokksins sem liggur frá Elliðaárdalnum í gegnum íbúðarhverfið til vesturs, að göngu- og hjólastíg sem liggur meðfram frárein frá Miklubraut. Svæðið er grasi vaxið með runnagróðri meðfram stígnum.

Aðkoma akandi umferðar að og frá svæðinu er frá Bústaðavegi en auk þess að frárein frá Reykjanesbraut inn á svæðið.

Þó nokkur landhalli er á svæðinu og er mesti brattinn þar sem trjábeltið er. Landhæð er um 19 m.y.s. þar sem land rís hæst við einbýlishúsaloðir við Byggðarenda og fer niður í u.þ.b. 14 m.y.s. við Reykjanesbraut.

1.4 Skipulagsleg staða - aðalskipulag

Reiturinn er í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 skilgreindur sem reitur fyrir verslun og þjónustu. Núverandi göngustigar meðfram Reykjanesbraut að undirgöngum og þaðan í gegnum svæðið að Bústaðavegi eru skilgreindir sem stofnstigar. Núverandi göngustigur á hitaveitustökk frá íbúðarsvæðinu til vesturs að stíg meðfram Reykjanesbraut er skilgreindur sem tengistigur.

Deiliskipulag er í samræmi við gildandi aðalskipulag.

1.5 Gögn deiliskipulags

Gögn deiliskipulags samanstendur af tveimur skipulagsuppdráttum með greinargerð ásamt skýringaruppdrætti.

Fylgigögn deiliskipulags eru minnisblöð Eflu um afkastagetu gatnamóta og kortlagningu hávaða ásamt húsakönnun Landslags fyrir skipulagssvæðið.

2 Deiliskipulag

Markmið deiliskipulagsins er að ákvarða notkun á lóðarhluta 1 innan lóðarinnar við Bústaðaveg 151, ásamt svæði norðan núverandi lóðarhluta. Ekki er að svo stöddu gert ráð fyrir breytingum á þeim hluta lóðarhlutans þar sem hesthús Fáks standa en gert er ráð fyrir að þar geti risið svipað atvinnuhúsnæði og á nýbyggingarlóðunum þremur í framtíðinni.

Norðan hesthúsanna eru afmarkaðar þrjár nýjar lóðir þar sem gert ráð fyrir byggingum fyrir skrifstofur, ásamt verslun og þjónustu.

Ekki er gert ráð fyrir breytingum á lóðarhluta 2 innan lóðar við Bústaðaveg 151 þar sem nú er sjálfsafgreiðslustöð fyrir eldsneyti og ekki er gert ráð fyrir breytingum á lóð við Bústaðaveg 153 þar sem nú er veitingastaður. Skilmálar deiliskipulags frá árinu 2004 ásamt breytingu frá árinu 2005 fyrir þessi svæði eru teknir inn í þetta deiliskipulag.

Í deiliskipulagi er leitað við að mæta þeim markmiðum sem sett eru fram í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 þar sem lögð er áhersla á sjálfbæra þróun og ný atvinnusvæði austarlega í borginni með aukna áherslu á vistvænar samgöngur. Í aðalskipulaginu eru m.a. sett fram þau markmið að skipulag byggðar og umhverfis stuðli að sjálfbærri þróun þar sem bætt lífsgæði borgarbúa og fjölbreytt mannlíf verði í fyrirrími. Þörfum gangandi og hjólandi umferðar verði mætt með markvissri uppbyggingu stígakerfis borgarinnar og þéttari og skjólbetri byggð.

Til grundvallar skipulagi svæðisins liggja hugmyndir um gönguvænt og aðlaðandi viðskiptaumhverfi og gætt er að tengslum við náttúru. Byggðin við Bústaðaveg mun einkennast af vandaðri hönnun bygginga og göturýmis. Vandað skal til efnisvals fyrir byggingar og opin rými og gætt að því að skapa skjólsæl og sólrík rými, tryggja útsýni og góðar göngutengingar. Á svæðinu er gert ráð fyrir u.þ.b. 12.000 m² atvinnuhúsnæði í 3.-4. hæða byggingum.

Aðkoma akandi umferðar að fyrirhuguðum lóðum verður um nýtt þriggja arma hringtorg á Bústaðavegi. Hringtorgið verður staðsett um 20 m vestan við núverandi aðkomu akandi umferðar inn á svæðið. Frá hringtorginu verður akstursleið að fyrirhuguðum lóðum og að lóð nr. 153.

Gert er ráð fyrir 1 bílastæði á hverja 50 m² atvinnuhúsnæðis. Bílastæði eru í bílastæðakjöllurum og á lóðum.

Auk þess er gert ráð fyrir bílastæðum vestan við aðkomugötu. Gera skal ráð fyrir aðstöðu fyrir rafmagnsbíla (hraðhleðslustöð) á bílastæðum, sem almennt skulu hafa grænt yfirbragð. Einnig er lögð áhersla á góðar tengingar við almenningssvagna.

Stæði fyrir reiðhjól skulu vera að lágmarki 6 á hverja 1.000 m². Hjólastæði skulu vera sem næst inngangi. Þar að auki skal gera ráð fyrir að rými sem samsvarar a.m.k. einu bílastæði í bílakjallara nálægt stiga/lyftuhúsi skuli tekið undir hjólastæði.

3 Skilmálar

3.1 Lóðir

Lóðarmörk eru sýnd á skipulagsuppdrætti og stærð lóðar skráð. Þessar upplýsingar eru til viðmiðunar, en nánar er gerð grein fyrir lóðarmörkum, málsetningu lóðar og lóðarstærð á mælíblaði. Þar sem misræmi er gildir mælíblað.

Lóðarhluta 1 innan lóðarinnar við Bústaðaveg 151, ásamt svæði norðan núverandi lóðarhluta, er skipt upp í fjórar lóðir. Á svæðinu er einnig skilgreind ein lóð fyrir spennistöð Veitna ohf. Lóðarhluti 2 innan lóðarinnar við Bústaðaveg 151 verður að sér lóð. Skilgreind er lóð fyrir núverandi dælustöð neysluvatns austan lóðar við Byggðarenda og við núverandi hitaveitustökk eru skilgreindar tvær litlar lóðir fyrir núverandi hitaveitumannvirki.

Núverandi og nýjar lóðir skv. tillögu að deiliskipulagi eru eftirfarandi:

Bústaðavegur 151 (sjálfsafgreiðslustöð fyrir eldsneyti)

Stærð lóðar er 1.062 m².

Heimilt er að reisa sjálfsafgreiðslustöð fyrir eldsneyti með þremur dælueningum á lóðinni, ásamt tilheyrandi mannvirkjum s.s. dælubúnaði, eldsneytistönkum, olíuskiljum, skyggni yfir dælurnar. Byggingarreitur fyrir skyggni, dælar, tæknirými og tanka er 320 m². Hámarkshæð skyggnis má vera 6 m og hámarksstæð 180 m². Hámarksstærð tæknirýmis ofanjarðar er 10 m². Tæknibúnaður neðanjarðar, s.s. olíuskiljur, má vera utan byggingarreits. Heimilt er að byggja skilti á lóðinni utan byggingarreits í samræmi við samþykkt um skilti í lögsögu Reykjavíkur. Vanda skal sérstaklega til mannvirkja á lóðinni til að tryggja að mengun geti ekki borist í Elliðaár. Haft skal samráð um frágang mengunarvarna við umhverfis- og heilbrigðisstofnu. Bílastæði skulu vera a.m.k. 20 til afnota fyrir almenning. Kvaðir á lóðinni um umferð, bílastæði og lagnir breytast að öðru leyti ekki.

Bústaðavegur 151 A (hesthús Fáks)

Stærð lóðar er 2.887 m².

Á lóðinni eru í dag hesthús Fáks. Á lóðinni er heimil sú starfsemi sem samræmist skilgreiningu á landnotkunarflokknum verslun og þjónusta skv. aðalskipulagi. Gert er ráð fyrir að þar geti risið svipað atvinnuhúsnæði og á nýbyggingarlóðunum þremur í framtíðinni með deiliskipulagsbreytingu

Bústaðavegur 151 B (atvinnuhúsnæði)

Stærð lóðar er 3.198 m².

Hámarksbyggingamagn atvinnuhúsnæðis 3.815 m². Hámarksbyggingamagn bilgeymslu 2.020 m².

Hámarksbyggingamagn á lóð er 6.735 m².

Bústaðavegur 151 C (atvinnuhúsnæði)

Stærð lóðar er 3.103 m²

Hámarksbyggingamagn atvinnuhúsnæðis 3.673 m². Hámarksbyggingamagn bilgeymslu er 2.860 m².

Hámarksbyggingamagn á lóð er 6.533 m².

Bústaðavegur 151 D (atvinnuhúsnæði)

Stærð lóðar er 2.394 m².

Hámarksbyggingamagn atvinnuhúsnæðis er 3.385 m². Hámarksbyggingamagn bilgeymslu er 2.400 m².

Hámarksbyggingamagn á lóð er 5.785 m².

Bústaðavegur 151 E (spennistöð)

Stærð lóðar er 30 m².

Hámarksbyggingamagn 20 m².

Bústaðavegur 151 F (núverandi dælustöð vatnsveitu)

Stærð lóðar er 60 m². Starfsemi verður óbreytt.

Bústaðavegur 151 G (núverandi lóð hitaveitumannvirkja)

Stærð lóðar er 15 m². Starfsemi verður óbreytt.

Bústaðavegur 151 H (núverandi lóð hitaveitumannvirkja)

Stærð lóðar er 22 m². Starfsemi verður óbreytt.

Bústaðavegur 153 (veitingahús)

Heildarstærð lóðar 2.200 m². Starfsemi verður óbreytt.

Á lóðinni er í dag veitingastaður um 468 m².

Kvaðir á lóðinni um umferð, bílastæði og lagnir breytast ekki.

3.2 Byggingar atvinnuhúsnæðis

Á skipulagsuppdrætti eru sýndir byggingarreitir á lóðum þar sem gert er ráð fyrir nýbyggingum og skulu byggingar byggðar innan þeirra.

Byggingarmagn: Hámarksbyggingarmagn takmarkast af hámarkshæð og stærð byggingarreits, sjá skilmálatöflu.

3.3 Götur, torg, stígar og opin svæði

Í skipulaginu er lögð áhersla á að tryggja greiða og örugga bílaumferð um leið og tryggt er að umhverfi og byggð séu aðlaðandi fyrir aðra vegfarendur.

Götur: Aðkoma akandi umferðar að fyrirhuguðum lóðum verður um nýtt þriggja arma hringtorg á Bústaðavegi. Frá hringtorginu verður malbikuð akstursleið með eina akrein í hvora átt að fyrirhuguðum lóðum og að lóð nr. 153. Hringtorg verður gert á Bústaðavegi við aðkomugötu inn á svæðið sem leiðir að innkeyrslum á lóðir.

Stígar og opin svæði: Opíð svæði og útivistarstígar eru á jaðri byggðarinnar til vesturs. Þaðan liggja göngustígar um græn svæði á milli bygginga að undirgöngum undir Reykjanesbraut. Gert er ráð fyrir hjólastíg meðfram útivistarstíg/göngustíg austan lóða við Byggðarenda. Stígar þessi tengjast inn á núverandi stiga meðfram Miklubraut/Reykjanesbraut til norðurs. Gert er ráð fyrir undirgöngum undir Bústaðaveg fyrir þessa stiga og sunnan Bústaðavegar tengjast stígarnir inn á stígakerfi meðfram Bústaðavegi og í undirgöng undir Reykjanesbraut.

Gróður: Gróðursetja skal trjágróður á borgarlandi milli lóðarmarka og stígs meðfram Reykjanesbraut og á svæði meðfram göngu- og hjólastíg vestan við nýbyggingarlóðir.

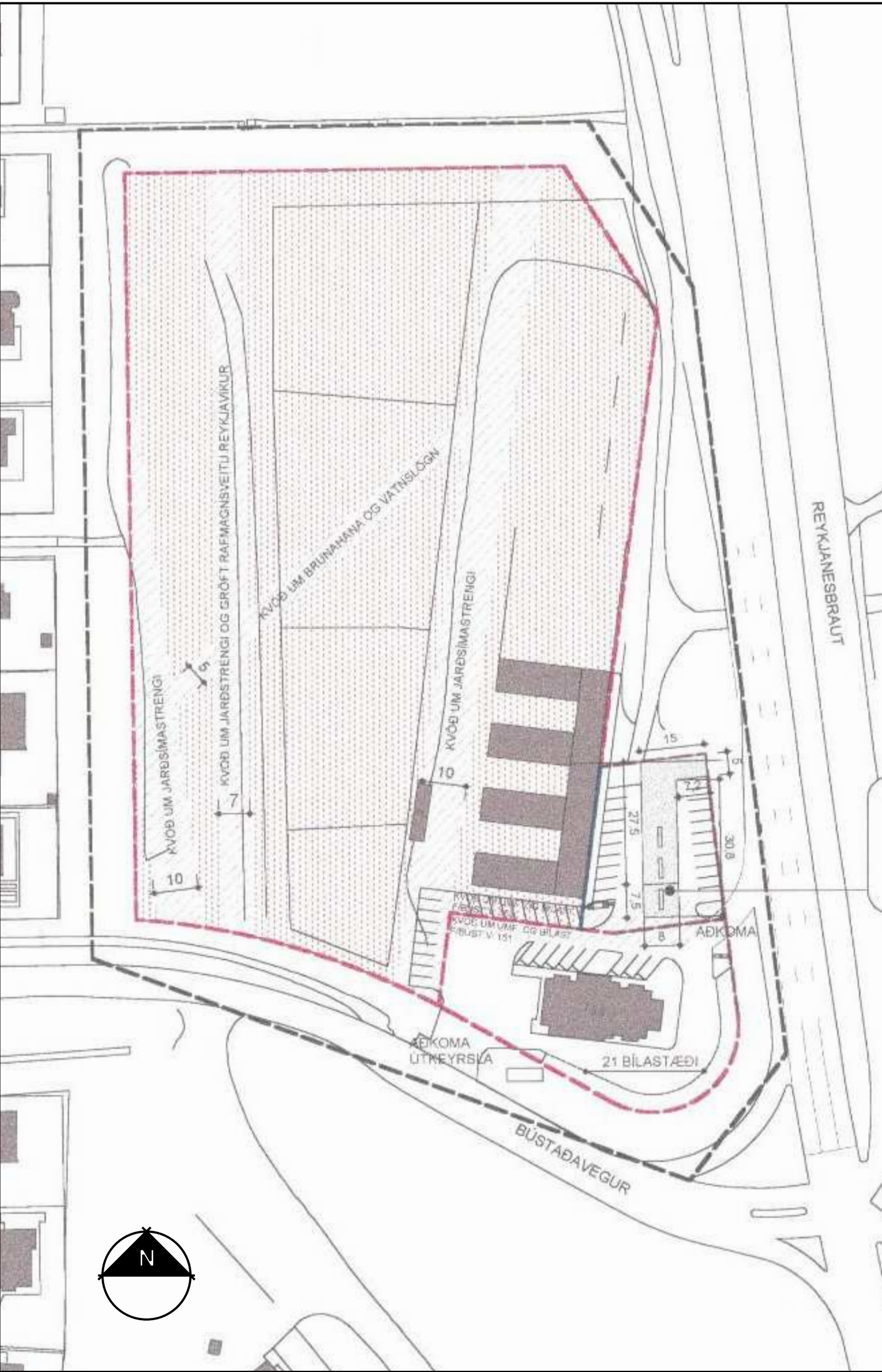
Ofanvatn: Ofanvatni af aðkomugötu skal leiða í ofanvatnsrás meðfram götunni.

Á skipulagssvæðinu er gert ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum í bland viðhefðbundnar lausnir. Almennt hlutverk ofanvatnsrása er að taka við og beina ofanvatni frá þéttu yfirborði byggðarinnar, hægja á rennsli ofanvatns (e. retention), stuðla að niðursigi ofanvatns (e. infiltration) og hreinsun.

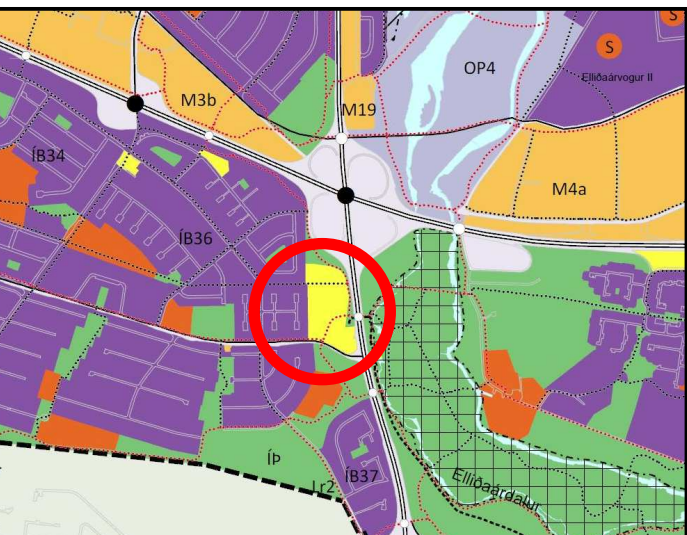
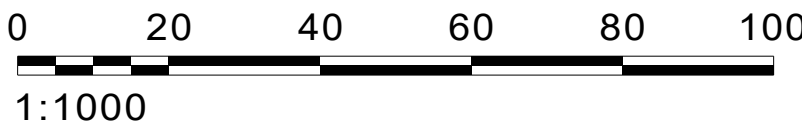
3.4 Veitur

Rafmagn, heitt og kalt vatn: Veitur ohf. sér svæðinu fyrir rafmagni, heitu og köldu vatni. Samráð skal haft við Veitur ohf. og aðra viðeigandi aðila vegna framkvæmda í nánd við núverandi lagnir, og möguleika á færslu lagna.

Fráveita: Gert er ráð fyrir að allar byggingar á svæðinu tengist fráveitukerfi Veitna ohf. Kerfið er í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012 og reglugerð nr. 798/1999 um fráveitur og skolp. Samráð skal haft við Veitur ohf. og aðra viðeigandi aðila vegna framkvæmda í nánd við núverandi lagnir, og möguleika á færslu lagna.

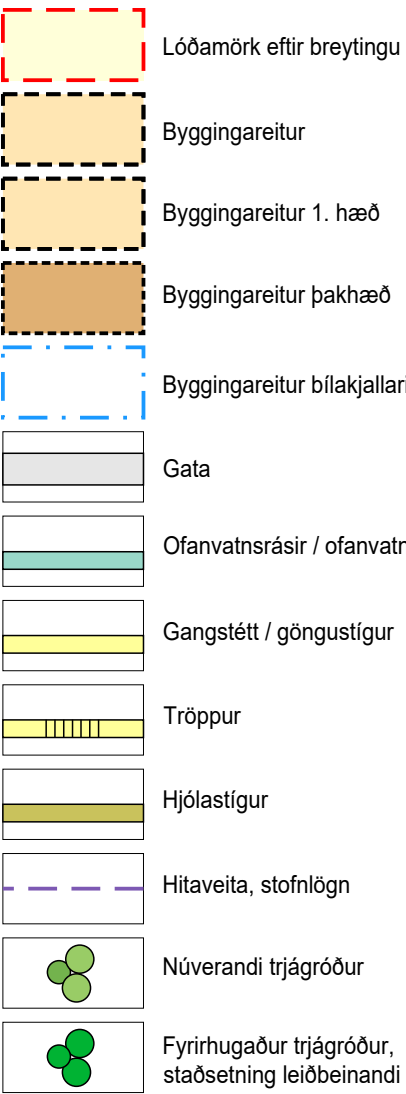


DEILISKIPULAG „BÚSTAÐAVEGUR 151-153“ SEM FELLUR ÚR GILDI.
DEILISKIPULAGIÐ ÖDLAÐIST GILDI 23.09.2004. BREYTING Á DEILISKIPULAGI ÖDLAÐIST GILDI 25.05.2005.



Hluti af Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030

SKÝRINGAR



SKÝRINGAR GILDANDI DEILISKIPULAGS



Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi

við 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt

í _____ þann _____

Tillagan var auglýst frá _____

með athugasemdafrestri til _____

Auglýsing um gildistöku deiliskipulags var birt í B-deild

Stjórnartíðinda þann _____

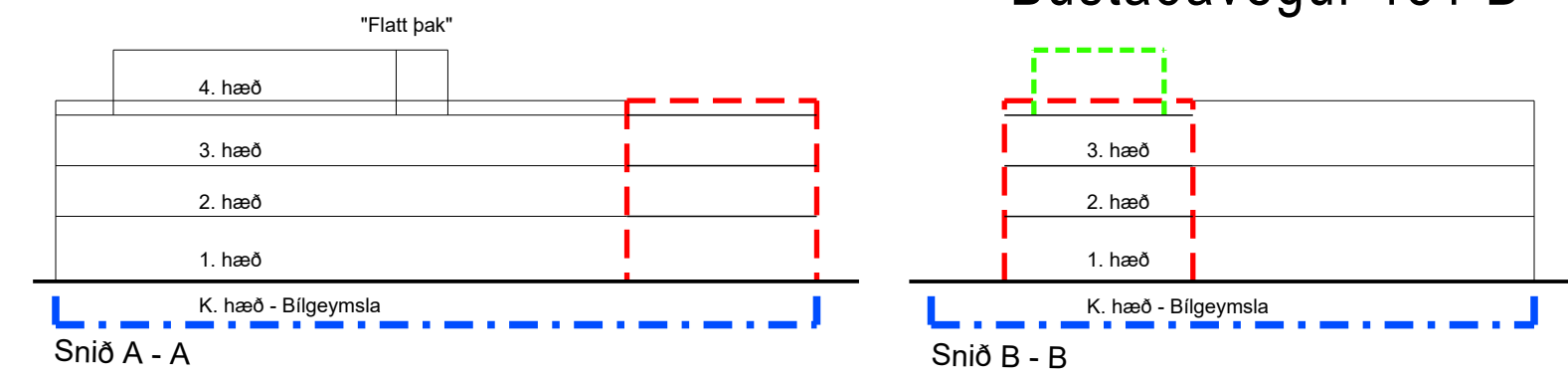
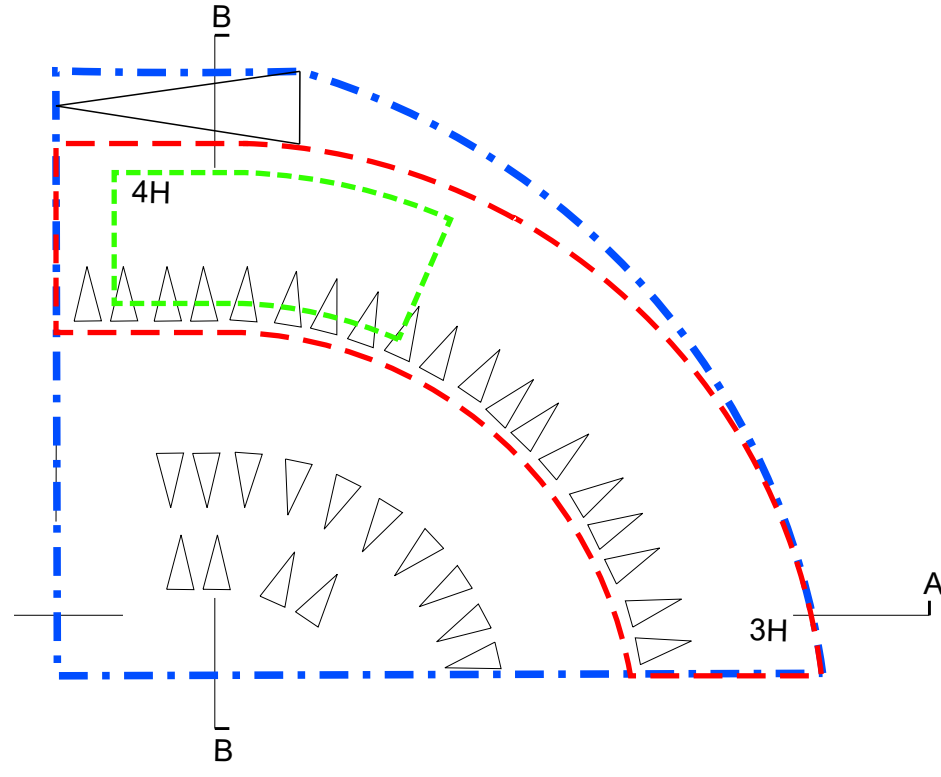
REYKJAVÍKURBORG

BÚSTAÐAVEGUR 151-153, DEILISKIPULAG

SKIPULAGSUPPDRÁTTUR - TILLAGA

KVARDI-A1: 1:1000	TEIKN NR: 1/2
DAGS: 26.06.2017	HANNAÐ: ÞHÓÚ/EG/EE
FLOKKUR: 0000	TEIKNAD: EE/ÓI
SKRÁ:	VERKNR: 16116

BÚSTAÐAVEGUR 151-153. DEILISKIPULAG, UPPDRÁTTUR 2/2



4 Almennir lóðaskilmálar

Á mæliblöðum lóða skulu koma fram kvaðir um ofanvatnsmeðhöndlun, s.s. varðandi hámarksrennsli ofanvatns frá viðkomandi lóð og ráðstafanir til að hægja á eða draga úr rennsli ofanvatns. Ákvæðin munu taka mið af hámarks flutningsgetu ofanvatnslagna frá svæðinu og útreikningum á nauðsynlegri rýmd ofanvatnslausna innan hverfisins.

Gera skal grein fyrir aðferðum við meðhöndlun ofanvatns í byggingarleyfissúmsókn og á aðaluppdráttum vegna byggingarleyfis. Ýmsar leiðir koma til greina varðandi ofanvatnsmeðhöndlun innan lóða og til að uppfylla ákvæði þar um. Æskilegt er að meðhöndla ofanvatn sem næst upptökum sínum til að koma í veg fyrir mikla uppsöfnun vatns á einstökum svæðum.

Gróður á þökum (græn þök) stuðlar m.a. að því að hægja á og draga úr rennsli ofanvatns frá þéttu yfirborði. Einnig er hægt að koma fyrir lágpunktum eða lautum með yfirfalli, sem geyma vatnið og auka gróði yfirbragð bygðarinnar. Yfirfall slíkra lágpunkta skal tengjast lögnum í götu. Nota skal drenrör til að verja byggingar og húsgrunna fyrir vatni. Drenlagirnir húsa skulu tengjast yfirfallskerfi ofanvatns á lóð og þannig tengjast lögnum í götu. Götulögnin opnast síðan út í ofanvatnsrásir og lautir.

Þar sem vatn er meðhöndlað á yfirborði, s.s. í ofanvatnsrásum skulu vera yfirföll sem taka við vatni ef ofanvatnsrásin yfirfyllist í leysingum eða stórríngingum. Yfirföll skulu tengjast lögnum í götu, sem beinir ofanvatni til viðtaka (ofanvatnslauta eða tjarna) á opnum svæðum.

Ákveða skal ofanvatnslausnir og útfærslu þeirra, s.s.stærð og rúmmál ofanvatnsrása, lauta og jarðvegsglyfllinga, í samráði við sérfræðinga á því sviði.

Gróðursetja skal trjágróður innan lóða meðfram bilastæðum að sunnanverðu og a.m.k. 25 % af yfirborði lóðar utan bilastæða og byggingarreita skal þakið gróðri. Gera skal grein fyrir landmótun, yfirborðsfrágangi, gróðri og lýsingu á lóð á lóðaruppdrætti sem fylgir byggingarleyfissúmsókn.

4.1 Skilti

Heimilt er að hafa fyrirtækjaskilti á lóð við innkeyrslu á bilastæði með upplýsingum um heiti byggingar, fyrirtæki eða vörumerki. Skiltin skal hanna samhlíða byggingu. Slíkir skiltastandar mega vera allt að 1,2 m háir og 2 m breiðir og vera að lágmarki 1 m frá lóðarmörkum. Uppsetning skilta er háð byggingarleyfi frá byggingarfulltrúanum í Reykjavík.

4.2 Sorpgeymslur

Almennt er gert ráð fyrir að sorpgeymslur séu í byggingum eða í djúpgámum á lóð. Djúpgáma skal staðsetja samhlíða byggingu og tryggja að þeir séu aðgengilegir sorpbílum.

Sorpgeymslur skulu að öðru leyti vera í samræmi við byggingarreglugerð og taka mið af rýmisþörf vegna flokkunar sorps.

5 Byggingarskilmálar

Eftirfarandi byggingarskilmálar gilda um ný atvinnuhús á skipulagssvæðinu.

Við hönnun húsa og lóða skal þess gætt að nýta landkosti lóða sem best og fella byggingar vel að landi. Lóðarhafi þarf að gæta þess að grunnvatnsstaða breytist ekki við framkvæmdir.

5.1 Aðalinngangur

Aðalinngangar skulu vera áberandi og aðgengilegir fyrir gangandi vegfarendur sem og frá bilastæðum á viðkomandi lóð.

5.2 Byggingarreitir og hönnun bygginga

Byggingarreitir á skipulagsuppdrætti sýna hámarksgrunnflöt bygginga og skulu byggingar vera innan byggingarreits með eftirfarandi undantekningum: Einstakir byggingarhlutar, svo sem þakskegg, skyggni, gluggafrágangur, vindbrjótar og svalir mega ná út fyrir byggingarreit, þar sem aðstæður á lóð leyfa, að mati byggingarfulltrúa, m.t.t. stærðar lóðar, fjarlægðar á milli húsa og þess háttar.

Brjóta skal upp veggfleti byggingar með lit, áferð, efni og/eða útbýggingum eða innskotum í því skyni að draga úr áhrifum af stærð byggingar, ýta undir fjölbreytni og fella þær að mælikvarða og yfirbragði svæðisins. Langhlíðar bygginga skal brjóta upp með innskoti eða útbýggingu að minnsta kosti einu sinni. Slíkir útdregnir eða inndregnir hlutar bygginga geta tekið til einnar eða fleiri hæða húss.

Á suður- og vesturhlíð bygginga er gert ráð fyrir að 1. hæð (jarðhæð) sé inndregin. Ef byggingin fer ekki út fyrir þá línu á efri hæðum skal byggja út skyggni. Skyggni skal ná 1,5 metra til 2,0 metra út frá byggingu.

Staðsetja skal rampa ofan í bilakjallara, innkeyrsludyr og þjónustuinganga þar sem þeir eru lítið áberandi norðan við byggingar.

Hanna skal byggingar þannig að beita megí náttúrulegri loftræstingu til að draga úr orkunotkun. Við fullnaðarhönnun bygginga skal haft samráð við slökkvilið varðandi útfærslu á aðkomuleiðum slökkvibíla.

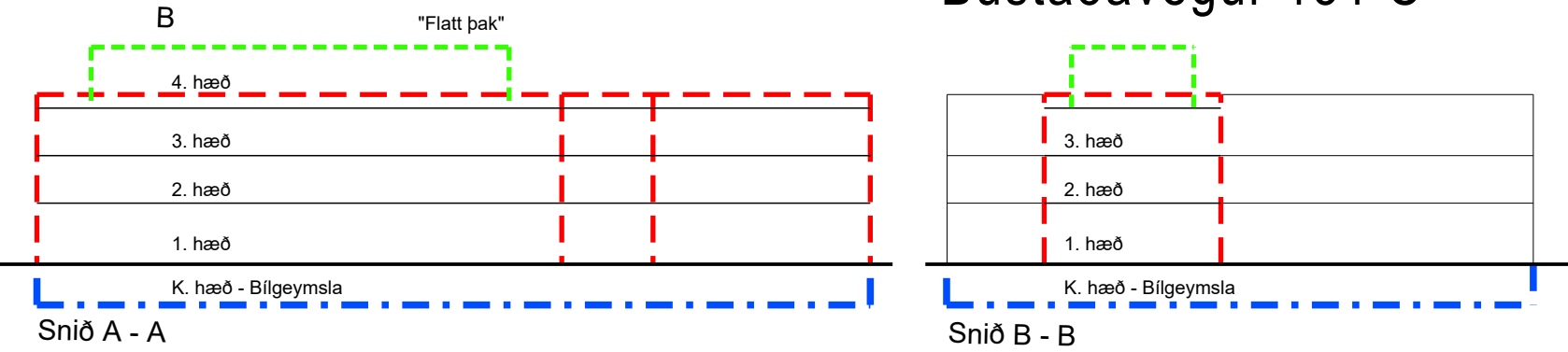
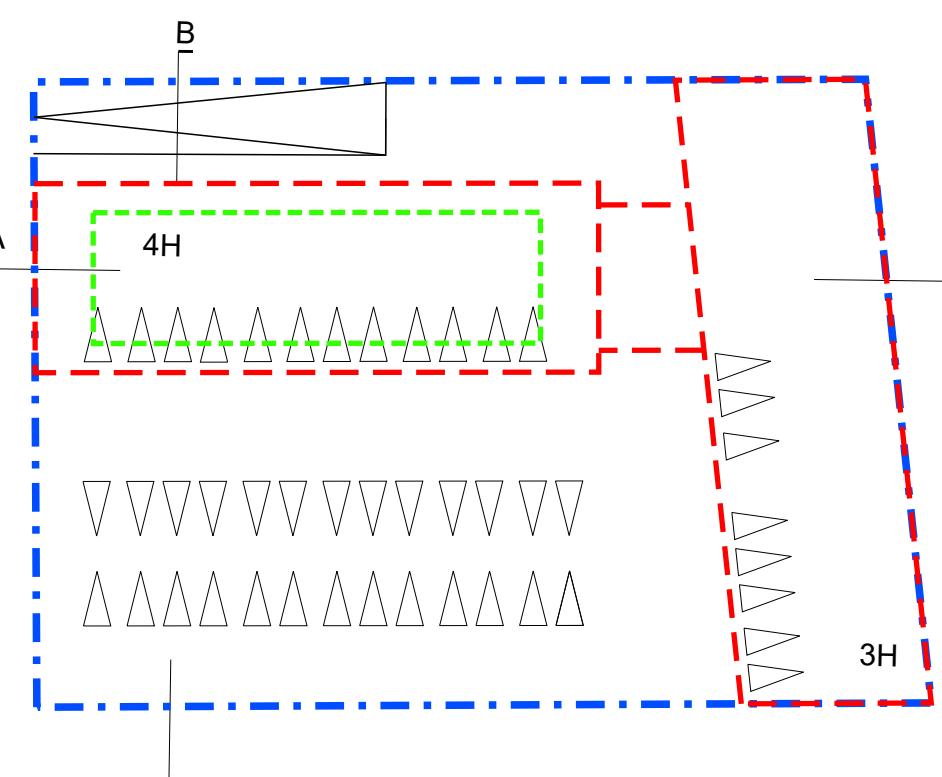
Til að koma í veg fyrir einsleitni bygginga er gerð krafa um að nýbyggingarnar á lóðunum þremur séu hannaðar af a.m.k. þremur mismunandi arkitektastofum.

5.3 Hæð húsa og vegg hæðir

Hæð húsa og vegg hæðir: Byggingin skal vera þrjár hæðir með inndregna 4. hæð á vestari hluta talið frá aðkomuhæð við aðkomugötu, sjá skipulagsuppdrátt og skilmálateikningu.

Byggingar skulu ekki vera hærri en 12 m yfir gólfkóta aðkomuhæðar frá aðkomugötu fyrir þriggja hæða hluta og 15 m yfir fjögurra hæða hluta bygginga.

Efsti hluti þaks má ná upp í uppgefna hámarkshæð en getur verið lægri. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak svo sem lyftuhús, þakgluggar, reykháfar og loftræsiúnaður mega fara upp fyrir hámarkshæð þaks skv. skilmálum að því marki sem nauðsyn ber til.



5.4 Byggingarefni

Yfirborð bygginga: Yfirborð bygginga skal vera úr náttúrulegum efnum, svo sem timbri, sjónsteypu eða ólituðum málum eða múrhúðað. Yfirborð bygginga skal ekki vera aðeins úr einu þessara efna.

Óheimilt er að nota byggingarefni í hjúpflėti s.s. þakefni, utanhússklæðingar eða málningu, sem geta haft í för með sér útskolun skaðlegra efna í vatn, svo sem þungmálma. Fyrstu hæðir bygginga sem snúa að bilastæði skulu vera klæddar náttúrusteini.

Leitast skal við að vinna með náttúru efni við innganga í byggingar og á veggflötum götuhæða sem snúa að gangstéttum og öðrum gönguleiðum. Einnig skal sérstaklega huga að ásjýnd bygginga sem snúa að aðkomuleið inn í hverfið og að útivistarstíg.

Gluggar og hurðir (þ.m.t. hurðir að bilageymslum): Karmar og póstar glugga skulu vera úr áli eða víði. Hurðir (þ.m.t. hurðir að bilageymslum) skulu vera úr áli, gleri eða víði.

Gluggar skulu vera á öllum hliðum bygginga. Gluggar skulu vera að lágmarki 15 % af göflum bygginga og 30 % af lang- og götuhliðum. Ekki er heimilt að nota speglagler eða byrgja glugga með filmum á jarðhæð.

Handrið: Handrið skulu vera úr áli, gleri eða víði.

Lýsing: Utanhúslýsing húsa skal vera látláus, óbein og glýjulaus, með afskermuðum lömpum. Til að lágmarka orkunotkun skal lýsingu stíllt í hóf.

Val byggingarefna m.t.t. umhverfisáhrifa: Almennt skal leitast við að velja byggingarefni sem hafa sem minnst áhrif á umhverfið og heilsu manna, hvort sem er við framleiðslu, notkun eða endanlega förgun viðkomandi efnis. Æskilegt er að velja byggingarefni sem hafa verið endurunnin, eru endurvinnanleg að lokinni notkun og/eða hafa hlotið umhverfisvottun.

5.5 Veggsvalir

Veggsvalir eru heimilar á suður- og vesturhlíðum bygginga. Franskar svalir eru heimilar á norður- og austurhlíðum bygginga.

5.6 Vindbrjótar

Við hönnun bygginga skal leitast við að brjóta vindstrengi og hlífa lykilrýmum utandyra fyrir ríkjandi vindáttum. Vindbrjótar eru heimilir meðfram húshliðum og þakkanti. Þeir mega að hámarki ná 1,5 m út fyrir byggingarreit og skulu hannaðir og byggðir sem hluti af byggingunni og koma fram á aðal- og séruppdráttum.

5.7 Þakform

Þök skulu vera flöt eða með lágmarks vatnshalla. Leitast skal við að brjóta upp þakform með mismunandi hæð og þaksvölum. Þök þriggja hæða bygginga sem liggja samsíða Reykjanesbraut skulu klædd torfi. Yfirborðsefni þaks bygginga sem liggja þvert á Reykjanesbraut skal vera hellur, mól af víðeigandi grófleika, torf eða timbur (þaksvalir). Heimilt er að nota þakpappa á þak léttra bygginga á 4. hæð.

5.8 Þaksvalir

Þaksvalir eru heimilar ofan á 3. hæð, á þeim hluta húss þar sem heimilið er inndregin 4. hæð. Gera má ráð fyrir skjólveggjum á þaksvölum og skulu þeir vera gegnsærir.

5.9 Kjallarar

Kjallarar eru heimilir en frárennsli frá þeim er ekki tryggt. Frárennsli, s.s. dælur, frá kjöllumur er á kostnað lóðarhafa. Lóðarhafi þarf að gera ráð fyrir að grunnvatnsstaða nái upp á kjallara.

5.10 Bilageymslur

Byggingarreitir bilageymsla eru sýndir á deiliskipulagsuppdrætti. Gert ráð fyrir að bilageymslur séu lokaðar. Hæð bilgeymslu skal vera a.m.k. 2,35 m frá gólfkóta. Staðsetning og lengd rampa að bilgeymslu sem sýndir eru á skipulagsuppdrætti eru ekki bindandi. Rampar ofan í bilakjallara skulu vera norðan við hverja byggingu.

5.11 Bilastæði

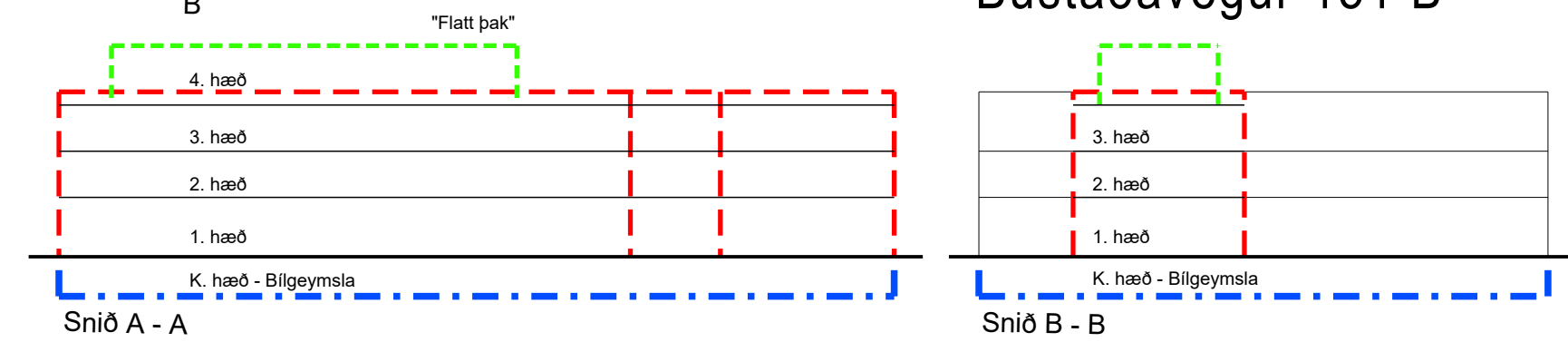
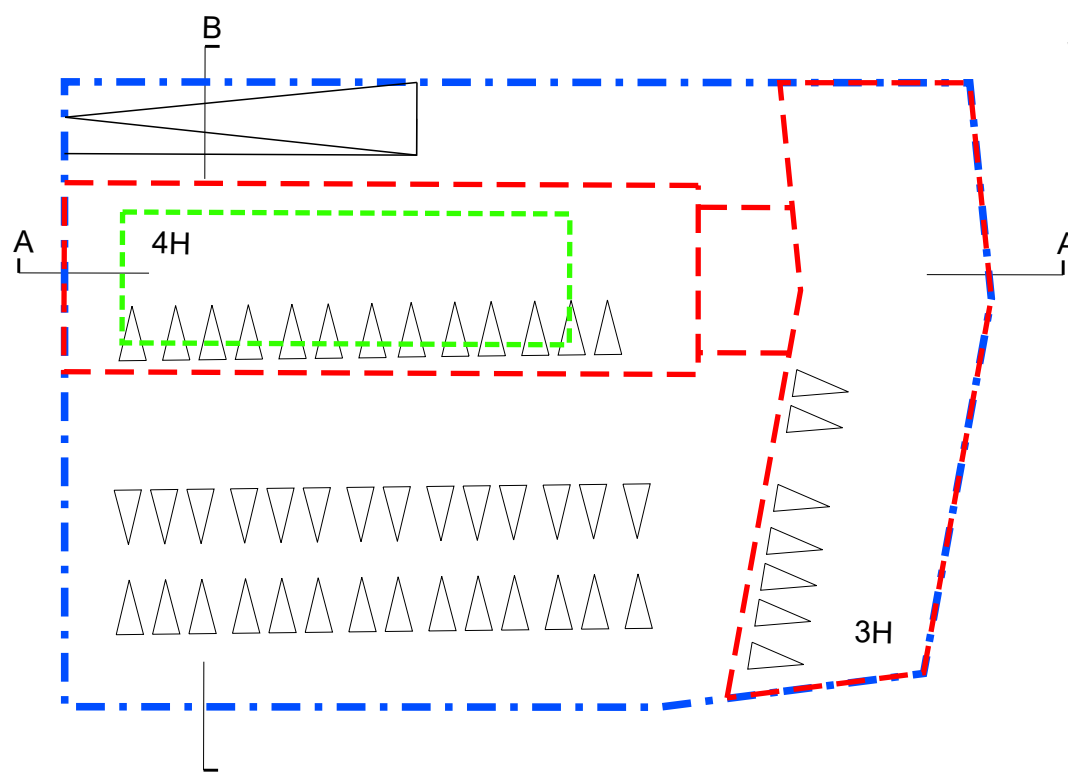
Gert er ráð fyrir 1 bilastæði á hverja 50 m² atvinnuhúsnæðis að hámarki.

Gegnðræpt yfirborð skal vera á sjálfum bilastæðunum, t.d. hellur eða grassteinn, en heimilt er að hafa malbik á akbrautum.

Gróðursetja skal trjá- og runnagróður á bilastæðum sem nemur a.m.k. 5 % af flatarmáli bilastæðanna sjálfra. Þegar um bilastæði ofan á þaki bilageymslu er að ræða skal ýmist gera ráðstafanir til að byggja upp ker fyrir jarðveg eða gróðursetja á gólf bilageymslu ef unnt er að hafa ljósop á þaki geymslunnar ofan við trjábeðin.

Gera skal ráð fyrir að hægt sé að hlaða rafbíla með AC hleðslu á bilastæðum. Tryggja skal nægjanlegt pláss fyrir rafbúnað á svæðinu (s.s. pláss fyrir spennistöðvar og rafmagntöflur) þ.a. hægt verði að tryggja rafbílahléðslu á bilastæðum. Bilastæði fyrir rafbílahléðslu skal merkja í samræmi við kröfur Reykjavíkurborgar. Æskilegt er að hraðhleðslustöð (DC) verði sett upp á reitnum.

Gata og húsnúmer	Húsagerð	Stærð lóðar (fermetrar)	Atvinna heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Bilgeymsla heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Heildar heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Hæða-fjöldi	Hjólastæði á lóð (lágim.fjöldi)	Bilastæði í bilgeymslu	Bilastæði á lóð	Bilastæði samtals
			*							
Bústaðavegur 151	Eldsneytisstöð	1.062							20	20
Bústaðavegur 151 A	Hesthús	2.887				1h				
Bústaðavegur 151 B	Atvinnuhúsnæði	3.198	3.815	2.020	5.835	3-4h	23	49	28	77
Bústaðavegur 151 C	Atvinnuhúsnæði	3.103	3.673	2.860	6.533	3-4h	22	46	28	74
Bústaðavegur 151 D	Atvinnuhúsnæði	2.394	3.385	2.400	5.785	3-4h	20	44	24	68
Bústaðavegur 151 E	Spennistöð	30				1h				
Bústaðavegur 151 F	Dælustöð	60				20				
Bústaðavegur 151 G	Hítaveita	15				1h				
Bústaðavegur 151 H	Hítaveita	22								
Bústaðavegur 153	Veitingastaður	2.220	468		468	1h+ris			21	21
Heild samtals		14.991	11.341	7.280	18.641		65	139	121	260
* Krafa er gerð um innskot/útskot. Öppbrötin veggfletur skal aldrei vera lengri en 8m.										



5.12 Hjólastæði

Stæði fyrir reiðhjól skulu vera að lágmarki 6 á hverja 1.000 m². Hjólastæði skulu vera sem næst inngangi. Þar að auki skal gera ráð fyrir að rými sem samsvarar a.m.k. einu bilastæði í bilakjallara nálægt stiga/lyftuhúsi skuli tekið undir hjólastæði.

5.13 Hljóðvist

Tryggja skal hljóðvist bygginga í samræmi við lágmarksákvæði (viðmiðunargildi) reglugerðar.

5.14 Notkun/starfsemi:

Gert er ráð fyrir byggingum fyrir skrifstofur, ásamt tengdri verslun og þjónustu fyrir rekstraraðila og íbúa hverfisins. Ekki er heimild fyrir mengandi iðnað, vörugueymslur og íbúðarhúsnæði. Matvöruverslanir eru ekki heimilar á svæðinu.

5.15 Skilti

Fyrirtækjaskilti: Heimilt er að hafa fyrirtækjaskilti um heiti byggingar, fyrirtækja eða vörumerkja á veggflötum byggingar. Skiltið skal vera að hámarki 3 til 4 m² að stærð.

Ekki er heimilt að setja skilti á þak.

Fyrirtækjaskilti geta verið máluð á veggflöt, mótuð form eða texti sem skorin eru út og fest á veggflöt eða mynduð með ljósum eða öðrum samsvarandi hætti, s.s. með baklýsingu útskorinna forma. Óheimilt er að lýsa skilti með blikkandi lýsingu. Lýsing skal vera óbein og samfelld og fyrir komið á þann hátt að hún lýsi beint á skilti (eða sé innbyggð í skilti) og lýsi ekki beint á götu, stíga eða aðliggjandi eign. Gagnsæ skilti (e. internally-lit box signs) með innri lýsingu eru ekki leyfð.

Upplýsingaskilti: Heimilt er að setja upp upplýsingaskilti um starfsemi á jarðhæð. Slík skilti mega einungis vera á veggfleti sem tilheyrir viðkomandi fyrirtæki. Óheimilt er að lýsa skilti með blikkandi lýsingu.

Lýsing skal vera óbein og samfelld og fyrir komið á þann hátt að hún lýsi beint á skilti (eða sé innbyggð í skilti) og lýsi ekki beint á götu, stíga eða aðliggjandi eign.

Skilti við innganga: Ennfremur er heimilt er að hafa upplýsingaskilti aðalinnganga með upplýsingum um starfsemi í byggingunni. Heildarflatarmál slíks skiltis má vera að hámarki 2 m².

6 Umhverfisáhrif

Deiliskipulagið fellur ekki undir lög um umhverfismat áætlaða nr. 105/2006. Aftur á móti er gerð grein fyrir áhrifum deiliskipulagsins á umhverfið í samræmi við 12. grein skipulagslaga nr. 123/2010.

Á svæðinu er gert ráð fyrir byggingum fyrir skrifstofur, ásamt verslun og þjónustu ásamt aðkomuleið að lóðum sem tengist inn á hringtorg við Bústaðaveg. Metin eru möguleg umhverfisáhrif þessara framkvæmda.

Fyrirhuguð uppbygging er í samræmi við stefnu í aðalskipulagi þar sem lögð er áhersla á sjálfbæra þróun og ný atvinnusvæði austarlega í borginni. Áhrif breytingarinnar er því talin hafa jákvæð áhrif á sjálfbæra þróum og atvinnulíf.

Þörfum gangandi og hjólandi umferðar er mætt með uppbyggingu stigakerfis og með því er verið að leggja áherslu á vistvænar samgöngur. Vegna þess eru áhrif á vistvænar samgöngur talin jákvæð.

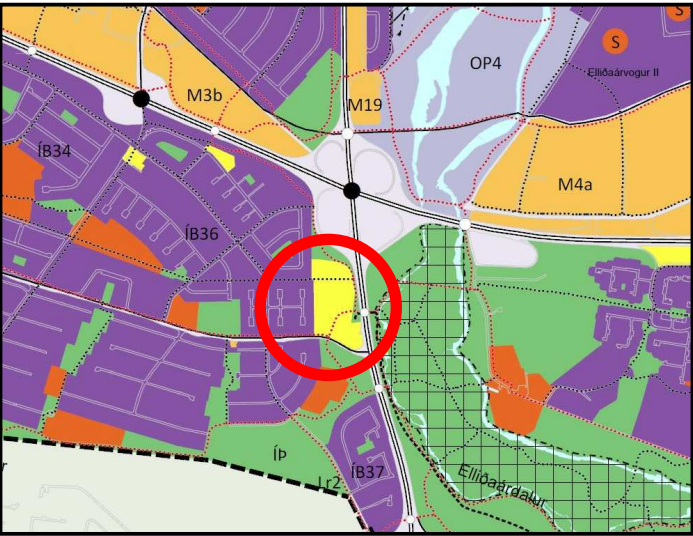
Skv. minnisblaði Eflu um afköst gatnamóta vegna aukins byggingarmagns kemur fram að hringtorg sé talið heppilegra en ljósastryð gatnamót m.t.t. afkasta það sem gert er ráð fyrir aðkomuleið að fyrirhuguðum lóðum. Talið er að síðdegis geti biðaðir á Bústaðavegi við Reykjanesbraut haft áhrif á umferð um nýja hringtorgið. Þess utan er ekki talið að áhrif fyrirhugaðrar uppbyggingar verði veruleg og áhrif á umferð er því talin óveruleg.

Skv. minnisblaði Eflu um kortlagningu hávaða fyrir skipulagssvæðið þarf að hljóðhanna byggingar atvinnuhúsnæðis sem snúa að Reykjanesbraut svo að unnt sé að uppfylla kröfur um hljóðvist innanhúss skv. reglugerð. Fyrirhugaðar byggingar atvinnuhúsnæðis mynda skjól fyrir íbúðarhúsnæði vestan við byggingar, við Byggðarenda og Garðsenda. Hljóðstíg við þau íbúðarhús sem nærst standa lækkar úr 60-65 dB í 50-60 dB.

Áhrif á hljóðvist eru því talin óveruleg.

Ekki er gert ráð fyrir að áhrif fyrirhugaðra bygginga atvinnuhúsnæðis verði veruleg á útsýni frá aðliggjandi byggð til vesturs. Fyrirhugaðar byggingar rísa álíka hátt og núverandi trjábelti austan byggðar og því er ekki talið að útsýni skerðist frá núverandi byggð.

Ekki er talið að uppbygging skv. deiliskipulagi hafi neikvæð umhverfisáhrif en talið að fyrirhuguð uppbygging hafi jákvæð áhrif á sjálfbæra þróum, atvinnulíf og vistvænar samgöngur.



Hluti af Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030

SKÝRINGAR

- Aðkomuhæð
- Gólfliður
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur bilgeymslu
- Byggingarreitur inndreginnar þakhæða
- Bilastæði yfirbyggð, í bilgeymslu
- Leiðbeinandi staðsetning
- Rampi í bilgeymslu
- Leiðbeinandi staðsetning

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi

við 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt

í _____ þann _____

Tillagan var auglýst frá _____

með athugasemdafresti til _____

Auglýsing um gildistöku deiliskipulags var birt í B-deild

Stjórnartíðinda þann _____

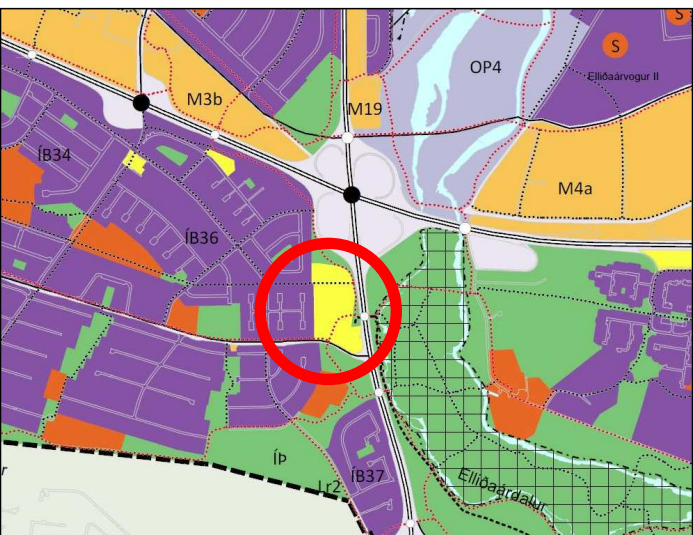
REYKJAVÍKURBORG

BÚSTAÐAVEGUR 151-153, DEILISKIPULAG

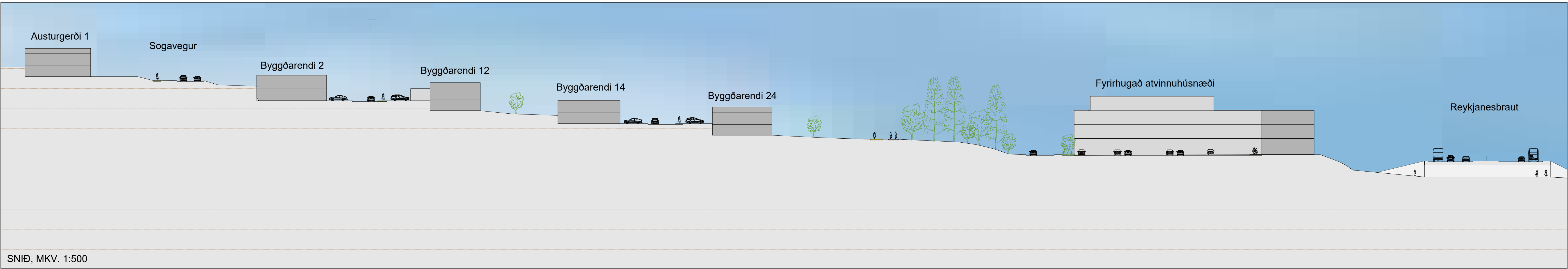
SKIPULAGSUPPDRATTUR - TILLAGA

KVARDI-A1: 1:1000	TEIKN NR: 2/2
DAGS: 26.06.2017	HANNAÐ: ÞHÓI/EG/EE
FLOKKUR: 0000	TEIKNAD: EE/ÓI
SKRÁ:	VERKNR: 16116

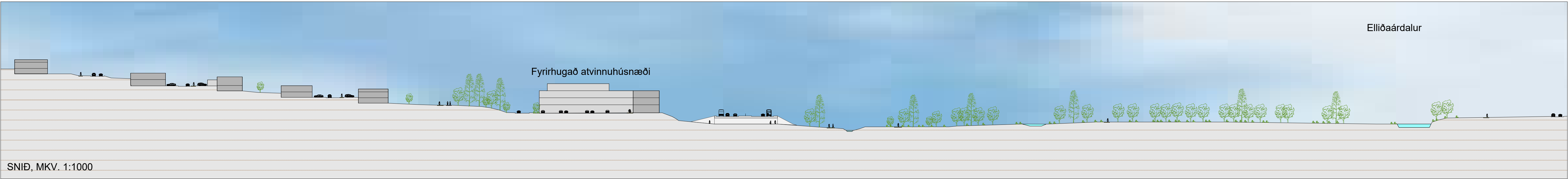




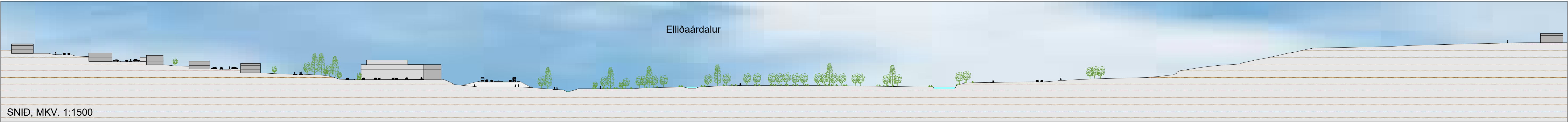
Hluti af Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030



SNID, MKV. 1:500



SNID, MKV. 1:1000



SNID, MKV. 1:1500



MÖGULEG ÚTFÆRSLA BYGGINGA VIÐ BÚSTAÐAVEG 151

REYKJAVÍKURBORG			
BÚSTAÐAVEGUR 151-153, DEILISKIPULAG			
SKÝRINGARUPPDRAÐTÚR - TILLAGA			
KVARDI-A1: 1:500, 1:1000, 1:1500		TEIKN NR:	
DAGS:	26.06.2017	HANNAÐ:	PHÍÓ/EG/EE
FLOKKUR:	0000	TEIKNAD:	EE/ÓI
SKRÁ		VERKNR:	16116

ARKÍS
LANDSLAG

LANDSLAGSARKITEKTAR FÍLA

SKÓLAVÖRÐUSTÍG 11 - 101 REYKJAVÍK - SÍMI: 535 5300
KAUPANGI VÍMYRARVEG - 600 AKUREYRI - SÍMI: 460 4440
WWW.LANDSLAG.IS LANDSLAG@LANDSLAG.IS

MINNISBLAÐ

Verknúmer 2200-854	Verkkaupi Reykjavíkurborg	Dagsetning 20.02.2017
Verkheiti Bústaðavegur 151-153		
Málefni		
Sendandi Margrét Aðalsteinsdóttir		
Dreifing		

INNGANGUR

Hér verður greint frá helstu niðurstöðum kortlagningar á hávaða vegna deiliskipulags við Bústaðaveg 151-153. Um er að ræða skrifstofuhúsnæði. Helstu hávaðauppsprettur á svæðinu eru umferð ökutækja um Reykjanesbraut. Niðurstöður hljóðkorta miðast við upplýsingar sem fyrirbyggjandi eru um staðsetningu, hæð og gerð bygginganna. Breytingar á skipulagi og uppbyggingu getur haft áhrif á niðurstöður hljóðreikninga.

HLJÓÐÚTREIKNINGAR

Gerðir voru útreikningar á umferðarhávaða við Reykjanesbraut og Bústaðarveg í Reykjavík. Sett var upp þrívíddarlíkan sem sýnir dreifingu hljóðs um svæðið. Hávaðareikniforritið SoundPLAN 7.4 var notað við hljóðreikningana og hljóðstigið reiknað samkvæmt samnorrænu reiknilíkani í samræmi við kröfur reglugerðar.

Forsendur

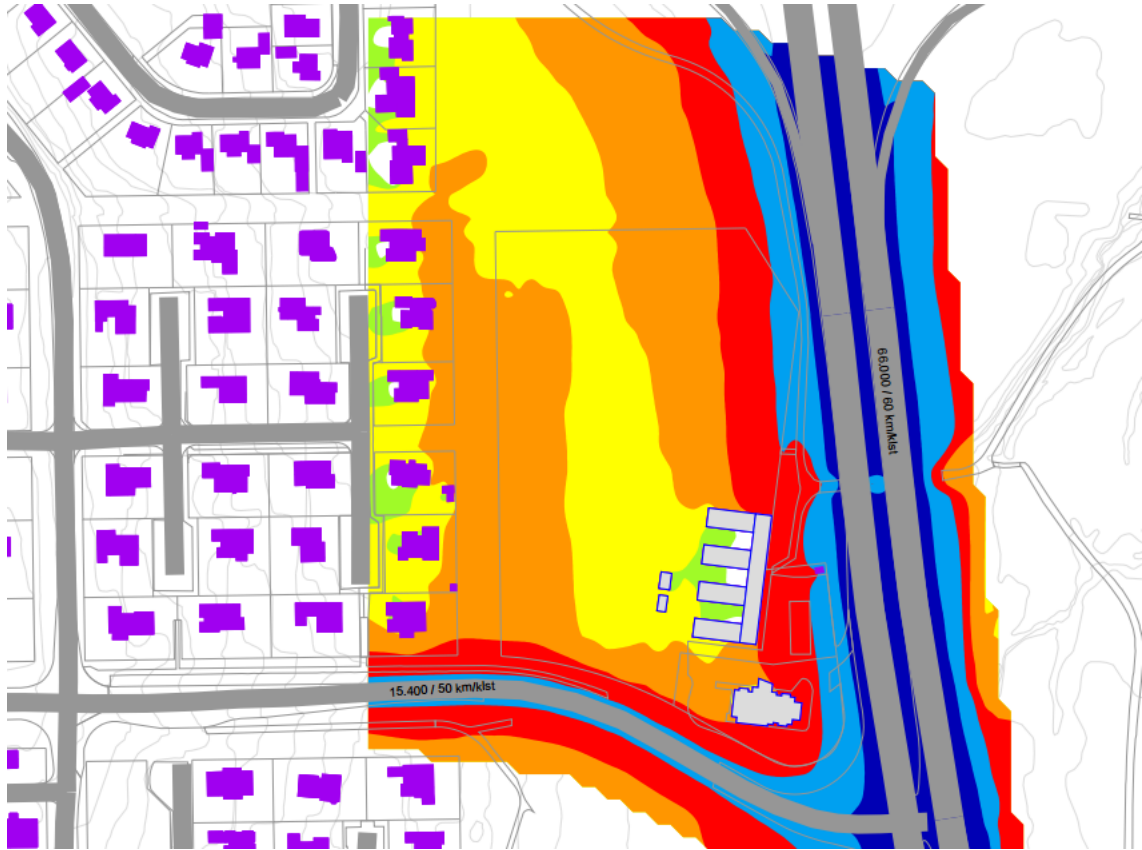
Hljóðstig á svæðinu við lóðina Bústaðaveg 151-153 var reiknað samkvæmt reglugerð um hávaða nr. 724/2008. Engar kröfur fyrir hljóðstig utan við húsvegg fyrir hávaðalitla vinnustaði, s.s. skrifstofur og sambærilegt. Viðmiðunargildi um hávaða innanhúss er 40 dB(A) fyrir hávaðalitla vinnustaði, s.s. skrifstofur. Viðmiðunargildin “innanhúss” miðast við lokaðan glugga en opnar loftrásir. Ekki er tekið tillit til allra mögulegra áhrifaþátta hljóðstigs frá umferð, hvorki í reglugerð um hávaða né í hinum samnorræna reiknistaðli. Sem dæmi er jafn meðalhraði á umferð á öllum götum og ekki tekið tillit til breytilegrar hröðunar við gatnamót.

Útreikningar á umferðarhávaða

Miðað er við að yfirborð vega sé malbik og miðast allt hljóð þ.e. endurkast og hljóðísog, við það. Reiknað er frísviðsgildi sem punktildi fyrir hvert hús og er það gildið sem miða skal við í reglugerð. Punktildið er reiknað í 2 m hæð yfir gólfplötum húsanna. Einnig er reiknað hljóðstig fyrir svæðið í heild og niðurstöðurnar sýndar á meðfylgjandi myndum. Þá má sjá litakvarða sem sýnir dreifingu hávaða í 2 m hæð yfir jörð og gefur það góða mynd af hljóðstiginu umhverfis húsinn. Er það reiknað með einu endurkasti frá byggingunum. Hljóðstigið var reiknað fyrir tvö tilfelli, núverandi umferð og framtíðarumferð. Gerð er grein fyrir helstu umferðarforsendum á meðfylgjandi myndum. Skiltaður hraði er 60 og 80 km/klst á Reykjanesbraut. Fengnar voru upplýsingar um núverandi umferð frá Reykjavíkurborg. Við áætlun framtíðarumferðar er tekið mið af breyttum ferðavenjum borgarbúa til samræmis við aðalskipulag Reykjavíkur.

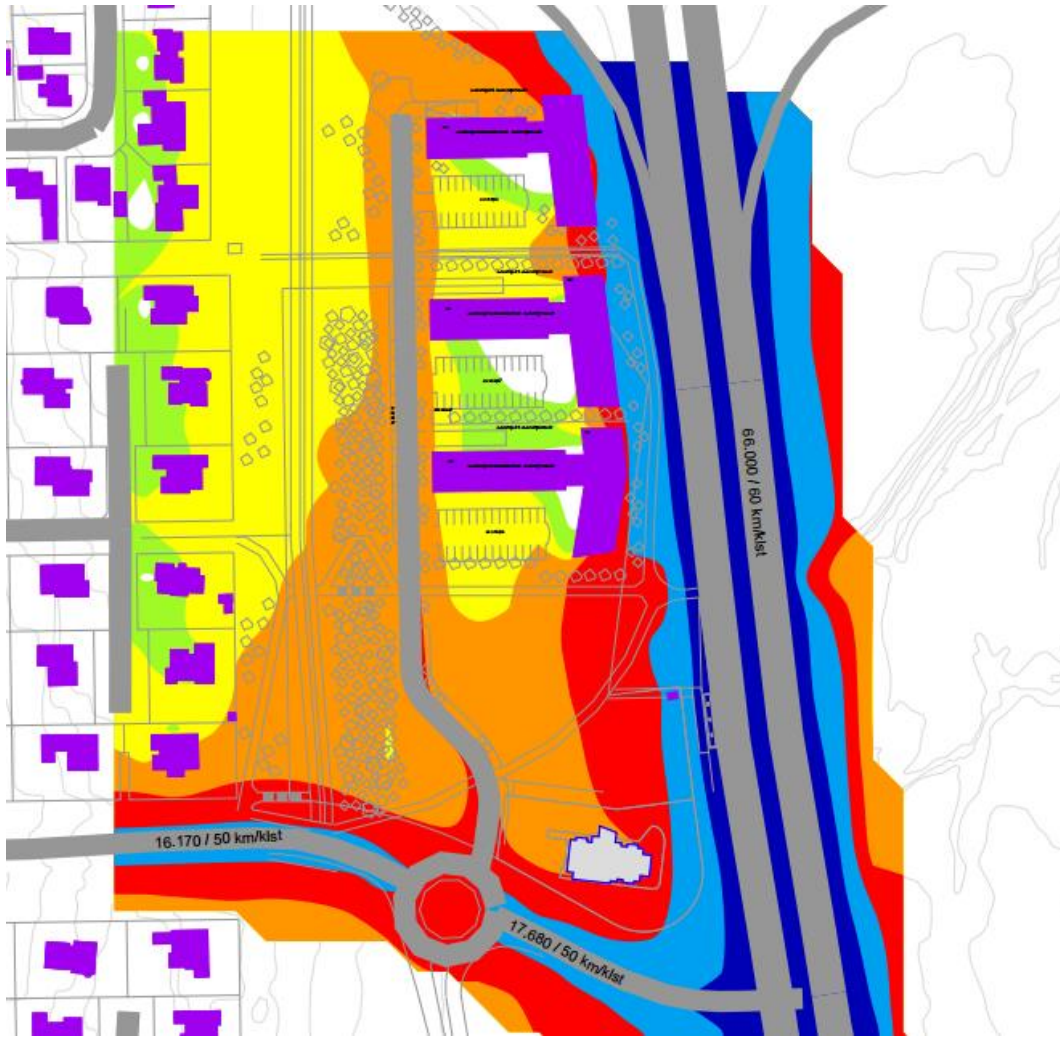
NIÐURSTÖÐUR ÚTREIKNINGA Á UMFERÐARHÁVAÐA

Hér verður greint frá helstu niðurstöðum kortlagningar á hávaða umhverfis deiliskipulagsreitinn. Niðurstöður útreikninga á hljóðstigi má sjá á meðfylgjandi myndum hér að neðan. Mynd 1 sýnir hljóðstig við húshliðar skv. niðurstöðum líkanreikninga fyrir núverandi byggingar og núverandi umferðarmagn.



Mynd 1: Hljóðstig m.v. núverandi umferðarmagn.

Mynd 2 sýnir hljóðstig við húshliðar skv. niðurstöðum líkanreikninga fyrir fyrirhugaðar byggingar á deiliskipulagsreitnum og framtíðar umferðarmagn.



Mynd 2: Hljóðstig m.v. framtíðar umferðarmagn.

Hljóðstigið reiknast allt að 72 dB(A) næst Reykjanesbraut m.v. framtíðarumferð. Litakóða fyrir myndirnar má sjá á hávaðakortum í viðauka.

Gera má ráð fyrir að þær húshliðar þar sem hljóðstig er 65 dB(A) og lægra nái að uppfylla kröfu um hljóðstig inni (40 dB(A)) án sértækra byggingartæknilegra lausna. Með því að koma fyrir 2 m háum hljóðvegg meðfram Reykjanesbraut má e.t.v. lækka hljóðstig á 1. hæð húsanna sem standa næst götu.

Við hljóðhönnun bygginganna þarf að taka mið af útreiknuðu hljóðstigi utan við húshliðar þannig að hljóðvist innanhúss uppfylli kröfur reglugerðar um hávaða nr. 724/2008 og kröfur byggingarreglugerðar nr. 112/2012. Jafngildishljóðstig innanhúss frá umferð skal vera innan við 40 dB(A) fyrir atvinnuhúsnæði, miðað við lokaða glugga og opna loftrás. Uppfylla þarf þetta ákvæði. Sérstaklega þarf að huga að hljóðeinangrunargildi glugga og útveggja til þess að tryggja sett markmið.

Fyrirhugaðar skrifstofubyggingar á reitnum eru 4 hæða og mynda þær skjól fyrir íbúðarhúsnæði vestan við byggingar. Eins og sjá má, þegar myndir 1 og 2 eru bornar saman, fer hljóðstigið við þau íbúðarhús sem næst standa úr appelsínugulu svæði (60-65 dB(A)) yfir í gult svæði (50-60 dB(A)).

VIÐAUKI – HLJÓÐKORT

100: Núverandi umferð, hljóðkort í 2 m hæð

101: Núverandi umferð, hljóðkort í 2 m hæð, með uppbyggingu á reit

200: Framtíðarumferð, hljóðkort í 2 m hæð

201: Framtíðarumferð, hljóðkort í 2 m hæð, með uppbyggingu á reit

MINNISBLAÐ

Verknúmer 2200-854	Verkkaupi Reykjavíkurborg	Dagsetning 23.2.2016
Verkheiti Bústaðavegur 151-153		
Málefni Afköst gatnamóta og almenningssamgöngur, endurskoðað byggingarmagn		
Sendandi Bryndís Friðriksdóttir, Rósa Guðmundsdóttir		
Dreifing Reykjavíkurborg, Landslag, Arkis		

Umferðarsköpun

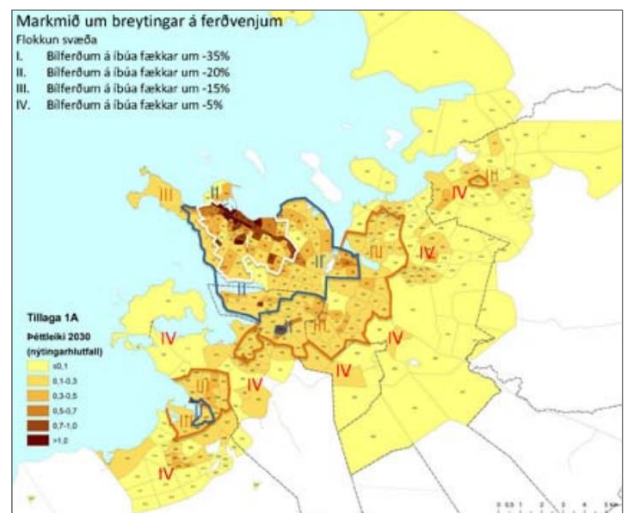
ÁDU

Samkvæmt deiliskipulagstillögu er gert ráð fyrir að byggðir verði 11.000 m² á Bústaðavegi 151-153. Gert er ráð fyrir atvinnustarfssemi og þjónustu á reitnum.

Umferðarsköpun svæðisins var metin út frá áætluðu byggingarmagni og starfssemi á svæðinu. Í aðalskipulagi Reykjavíkur eru settar fram forsendur um breyttar ferðavenjur borgarbúa og eru forsendurnar mismunandi eftir borgarhlutum. Deiliskipulagssvæðið er á svæði II en þar er stefnt á að fækka bílferðum um 20%.

Ætla má að allt að 2.600 ökutæki á sólarhring (ÁDU) muni aka til og frá svæðinu (1.300 ferðir).

Gert er ráð fyrir 1 bílastæði fyrir hverja 50 m² af byggingu og eru stæðin ýmist á yfirborði eða í bílakjallara.



Mynd 1: Markmið um breytingar á ferðavenjum. Aðalskipulag Reykjavíkur.

Hámarks klukkustund

Gert er ráð fyrir að umferð sem reiturinn skapar á hámarks klukkustund árdegis og síðdegis geti orðið 275 ökutæki/klst sem er rúmlega 12% af sólarhrings umferðinni.

Umferð var dreift á nálægar götur út frá íbúamynstri á höfuðborgarsvæðinu. Umferðin dreifist ekki eins að og frá svæðinu þar sem að vinstribeygja af Bústaðavegi inn á Reykjanesbraut er lokuð á annatíma árdegis og síðdegis.

Dreifing umferðar - að svæði

Reykjanesbraut (úr suðri)	36%
Reykjanesbraut (úr norðri)	45%
Bústaðavegur	18%
	100%

Dreifing umferðar - frá svæði/bönnuð vinstri beygja

Reykjanesbraut (í suður)	36%
Reykjanesbraut (í norður)	
Bústaðavegur	64%
	100%

Vegna þessa er líklegt að gegnumakstur um Bústaðaveg, Sogaveg og Réttarholtsveg aukist þar sem að ökumenn sem eru á leið í vesturhluta borgarinnar (Vesturbæ, Seltjarnarnes, Hlíðar, miðbæ, Laugarnes, Voga) velji að aka þessa leið. Einnig er líklegt að ökumenn sem eru á leið í austurhluta borgarinnar (Mosfellsbæ, Grafarvog, Grafarholt, Úlfarsárdal) velji líka að aka þessa leið. Þeir gætu einnig valið að aka til hægri af Bústaðavegi inn á Reykjanesbraut og eftir Stekkjabakka en líklegt er að biðröð á Bústaðavegi nái inn í / í gegnum nýja hringtorgið á Bústaðavegi sem eykur líkurnar á gegnumakstri eftir Bústaðavegi til vesturs og Sogavegi / Réttarholtsvegi.

Niðurstöður afkastareikninga

Afköst á nýrri tengingu við Bústaðaveg voru áætluð með forritinu Sidra Intersections fyrir hámarksklukkustund árdegis og síðdegis eftir að nýjar byggingar eru komnar í notkun. Við mat á afköstum gatnamótanna er horft á tvö atriði; þjónustustig (LOS) þar sem A jafngildir litlum sem engum töfum en við þjónustustig F eru tafir orðnar það miklar að allt er orðið nánast stopp, meðal seinkun og mettunarhlutfall sem er hlutfall umferðarmagns og umferðarrýmdar¹. Einnig eru biðraðir metnar til að leggja mat á áhrif umferðar á gatnamót í næsta nágrenni.

Skoðað var að setja hringtorg á gatnamótin en til samanburðar við þá lausn var einnig skoðað að hafa ljósastýrð gatnamót. Nánari niðurstöður afkastareikninga eru í viðauka.

Niðurstöður afkastareikninga árdegis (með aukinni umferð vegna uppbyggingar)

	Þjónustustig	Mettunarhlutfall ⁱⁱ⁾	95% röð	Meðal röð	Meðal seinkun
Hringtorg	A (A) ⁱ⁾	0,600	44,2 m	17,8 m	4,1 sek
Umferðarljós	C (C)	0,852	140,2 m	85,9 m	15,1 sek
Umferðarljós 2 akreinar	A (A)	0,586	39,1 m	14,8 m	9,1 sek

i) Þjónustustig í heild og þjónustustig versta straums

ii) Mettunarhlutfall versta straums

Niðurstöður afkastareikninga síðdegis (með aukinni umferð vegna uppbyggingar)

	Þjónustustig	Mettunarhlutfall	95% röð	Meðal röð	Meðal seinkun
Hringtorg	B (B)	0,679	60,4 m	24,3 m	5,0 sek
Umferðarljós	C (C)	0,865	177,4 m	108,7 m	16,8 sek
Umferðarljós 2 akreinar	B (B)	0,681	46,3 m	28,4 m	10,2 sek

Um 85 m eru frá hringtorgi að gatnamótum við Reykjanesbraut og um 30 m frá hringtorgi að hægribeygju framhjáhlupi frá Reykjanesbraut. Lengsta röð árdegis á austur aðkomu Bústaðavegar inn í hringtorgið mun því ná fram fyrir hægribeygju framhjáhlupið og hindrað að bílar komist úr hægribeygju frá Reykjanesbraut inn á Bústaðaveg. Síðdegis verða lengstu raðir á vestur aðkomu Bústaðavegar að gatnamótunum.

Núverandi gatnamót voru afkastareiknuð og hafa þau þjónustustig A og meðal seinkun upp á 0,2 sek árdegis og 0,3 sek síðdegis. Ef horft er til hringtorgs eykst meðal seinkunin um 3,9 sek árdegis og 4,7 sek síðdegis. Inn í þessum tölum er ekki tekið tillit til seinkunar sem verður á nærliggjandi gatnamótum, þá helst Reykjanesbraut-

¹ Ef mettunarhlutfallið er hærra en 0,85 telst umferðarástand vera orðið slæmt og þegar hlutfallið er orðið hærra en 1,0 telst götukaflinn hafa þjónustustig F.

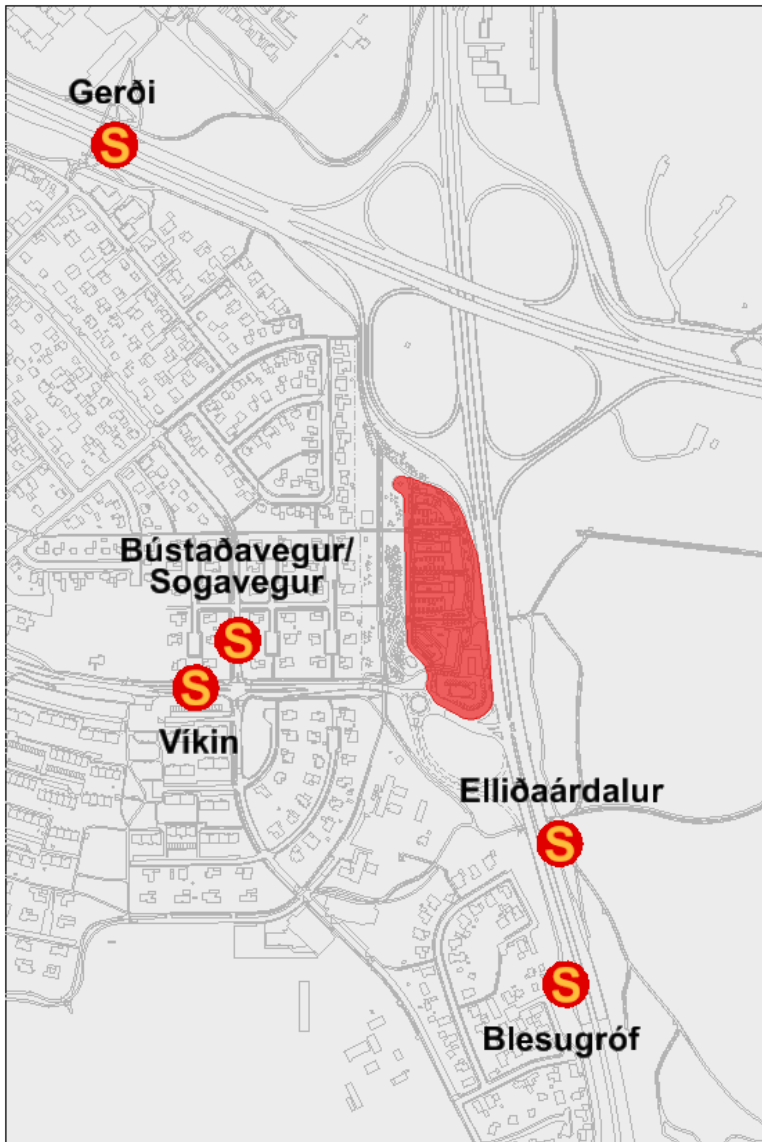
Bústaðavegi. Mjög stutt er á milli nýju gatnamótanna og gatnamóta Reykjanesbrautar-Bústaðavegar og því er mjög líklegt að umferð og raðir þar hafi mikil áhrif á umferðaraðstæður á nýju gatnamótunum. Umferðaraðstæður á gatnamótum Reykjanesbrautar-Bústaðavegar voru ekki reiknaðar en síðdegis er líklegt að röð á Bústaðavegi nái frá gatnamótunum og að/inn í nýju gatnamótin við reitinn. Það eykur líkur á að ökumenn velji frekar að aka í gegnum Bústaðahverfi frá deiliskipulagssvæðinu.

Einnig var skoðuð n.k. háspá fyrir umferð á annatíma. Þá var miðað við að öll bílastæði á reitnum myndu tæmast á 30 mín tímabili síðdegis (sem jafngildir rúmlega 16% toppi á annatíma). Niðurstaða afkastareikninga er að mettunarhlutfall hringtorgs er hátt (um 0,75) og því hefur umferðin ekki svigrúm til að aukast mikið áður en að umferðaraðstæður verða mjög erfiðar. Lengstu biðraðir munu ná út að gatnamót Reykjanesbrautar-Bústaðavegar. Ef setja ætti umferðarljós þurfa að vera 2 akreinar á báðum leggum Bústaðavegar til að ná nægum afköstum.

Samkvæmt afkastareikningum eru umferðaraðstæður betri á hringtorgi en á ljósastýrðum gatnamótum. Ef ljósastýrð gatnamót eru valin þurfa að vera tvær akreinar í hvora akstursstefnu á Bústaðavegi til að koma í veg fyrir að langar biðraðir á annatíma trufli umferð á nálægum gatnamótum.

Almenningssamgöngur

Í næsta nágrenni við skipulagssvæðið eru 5 biðstöðvar strætó. Staðsetningu þeirra má sjá á mynd 2. Biðstöðvarnar Elliðaárdalur og Blesugróf parast saman, þ.e. sömu leiðir stöðva þar en aka í sitthvora átt. Alls eru 8 strætóleiðir sem stöðva við þessar 5 stöðvar; Leið 3, 5, 6, 11, 12, 15, 17 og 18. Með þessum leiðum má m.a. annars komast á helstu kjarnabiðstöðvar strætó; Lækjartorg, Hlemm, Mjódd og Ártún. Frekari upplýsingar um fjarlægð biðstöðvanna frá skipulagsreitnum og þær leiðir sem stöðva við þær má sjá hér að neðan.



Mynd 2: Staðsetning strætóbiðstöðva í næsta nágrenni skipulagssvæðis.

Biðstöð: Bústaðavegur/Sogavegur
Göngufjarlægð frá miðju svæðis: **340 m**
Leið 17: Hlemmur-Mjódd-Berg-Fell

Biðstöð: Víkin
Göngufjarlægð frá miðju svæðis: **430 m**
Leið 11: Mjódd-Hlemmur-Seltjarnarnes
Leið 17: Hlemmur-Mjódd-Berg-Fell

Biðstöð: Elliðaárdalur
Göngufjarlægð frá miðju svæðis: **430 m**
Leið 3: Hlemmur-Kringlan-Mjódd-Sel-Berg-Hólar-Mjódd
Leið 12: Skerfajörður-Hlemmur-Mjódd-Ártún

Biðstöð: Blesugróf
Göngufjarlægð frá miðju svæðis: **680 m**
Leið 3: Hlemmur-Kringlan-Mjódd-Sel-Berg-Hólar-Mjódd
Leið 12: Skerfajörður-Hlemmur-Mjódd-Ártún

Biðstöð: Gerði
Göngufjarlægð frá miðju svæðis: **780 m**
Leið 3: Hlemmur-Kringlan-Mjódd-Sel-Berg-Hólar-Mjódd
Leið 5: Nauthóll-Hlemmur-Ártún-Norðlingaholt
Leið 6: Hlemmur-Kringlan-Ártún-Spöngin-Barðastaðir-Háholt
Leið 15: Mosfellsbær-Ártún-Hlemmur-Vesturbær
Leið 18: Spöngin-Grafarholt-Ártún

Biðstöðvarnar í nágrenninu tengja svæðið vel við flest hverfi í Reykjavík og Mosfellsbæ þar sem hægt er að komast með einum strætisvagni.

Í hverfissskiplagi Reykjavíkurborgar voru sett fram viðmiðum um vistvæna byggð. Eftirfarandi viðmið um almenningssamgöngur:

	Undir lágmarki	I. Lágmark	II. Æskilegt	III. Gott
Hámarks göngufjarlægð í næstu biðstöð	>800 metrar	600-800 metrar	400-600 metrar	<400 metrar
Biðtími á háannatíma milli strætisvagna	>20 mín	15-20 mín	10-15 mín	<10 mín
Biðtími utan háannatíma milli strætisvagna	>60 mín	45-60 mín	30-45 mín	<30 mín

Samkvæmt þessum viðmiðum falla þrjár af fimm nálægustu biðstöðvunum í æskilegan flokk, ein í lágmarks flokk (Blesugróf) og ein er undir lágmarki (Gerði). Nánari útlistun má sjá í töflunni hér að neðan.

	Bústaðavegur/ Sogavegur	Víkin	Ellidáárdalur	Blesugróf	Gerði
Hámarks göngufjarlægð í næstu biðstöð	450 metrar	540 metrar	540 metrar	790 metrar	870 metrar
Biðtími á háannatíma milli strætisvagna	15 mín*	15 mín*	15 mín*	15 mín*	15 mín*
Biðtími utan háannatíma milli strætisvagna	30 mín	30 mín	30 mín	30 mín	30 mín
Niðurstaða	II. Æskilegt	II. Æskilegt	II. Æskilegt	I. Lágmark	Undir lágmarki

*Skv. vetraráætlun Strætó 2016-2017

Samantekt

- Gert er ráð fyrir 11.000 m² byggðar fyrir skrifstofur/atvinnustarfssemi
- Áætlað ÁDU fyrir uppbyggingu er 2.600 ökutæki/sólarhring
- Afköst fyrir 275 ökutæki/klst (12% toppur) umferðaraukningar á annatíma voru reiknuð. Hringtorg er talið henta betur m.t.t. afkasta en ljósastýrð gatnamót.
- Afköst voru einnig reiknuð fyrir háspá (16% toppur). Afkastareikningar gefa til kynna að umferðin er komin nálægt efri mörkum og biðraðir geti valdið vandræðum á nærliggjandi gatnamótum við Reykjanesbraut.
- Síðdegis geta biðraðir á Bústaðavegi við Reykjanesbraut haft áhrif á umferð um nýja hringtorgið. Afköst á gatnamótum Reykjanesbrautar-Bústaðavegar voru ekki reiknuð.
- Í afkastareikningum hefur einungis verið horft á umferðaraukningu sem uppbygging á reitnum skapar en ekki hefur verið horft til aukningar sem uppbygging á öðrum reitum geta skapað.
- Þrjú stoppustöðvapör eru í nágrenni svæðisins. Margar leiðir strætó stoppa á þessum stöðum sem gefur starfsmönnum á svæðinu góða möguleika á að nota strætó til og frá vinnu. Þó flokkast ekki allar þessar stöðvar undir að vera góðar skv. viðmiðum um vistvæna byggð þar sem fjarlægð í Gerði er undir lágmarki og fjarlægð í Blesugróf er í lágmarki.

Viðauki I – Niðurstöður afkastareikninga

Núverandi gatnamót og núverandi umferð - árdegis

	Þjónustustig	Mettunarhlutfall	95% röð	Meðal seinkun
Bústaðavegur (austur)	A	0,352	0 m	0,0 sek
Nýr vegur	A	0,352	0,5 m	10,8 sek
Bústaðavegur (vestur)	A	0,520	0,7 m	0,2 sek

Meðal seinkun í gatnamótunum er 0,2 sek

Núverandi gatnamót og núverandi umferð - árdegis

	Þjónustustig	Mettunarhlutfall	95% röð	Meðal seinkun
Bústaðavegur (austur)	A	0,247	0,0 m	0,1 sek
Nýr vegur	A	0,062	1,3 m	13,9 sek
Bústaðavegur (vestur)	A	0,497	1,6 m	0,2 sek

Meðal seinkun í gatnamótunum er 0,3 sek

Hringtorg – árdegis með aukinni umferð vegna uppbyggingar

	Þjónustustig	Mettunarhlutfall	95% röð	Meðal röð	Meðal seinkun
Bústaðavegur (austur)	A	0,600	44,2 m	17,8 m	3,3 sek
Nýr vegur	A	0,080	3,3 m	1,3 m	9,6 sek
Bústaðavegur (vestur)	A	0,340	20,3 m	8,1 m	4,1 sek

Hringtorg – síðdegis með aukinni umferð vegna uppbyggingar

	Þjónustustig	Mettunarhlutfall	95% röð	Meðal röð	Meðal seinkun
Bústaðavegur (austur)	A	0,314	18,0 m	7,2 m	2,8 sek
Nýr vegur	A	0,307	14,0 m	5,6 m	8,5 sek
Bústaðavegur (vestur)	B	0,679	60,4 m	24,3 m	5,2 sek

Umferðarljós – árdegis með aukinni umferð vegna uppbyggingar

	Þjónustustig	Mettunarhlutfall	95 röð	Meðal röð	Meðal seinkun
Bústaðavegur (austur)	C	0,852	140,2 m	85,9 m	16,2 sek
Nýr vegur	A	0,198	7,1 m	4,3 m	22,0 sek
Bústaðavegur (vestur)	C	0,711	67,7 m	41,5 m	12,4 sek

Umferðarljós – síðdegis með aukinni umferð vegna uppbyggingar

	Þjónustustig	Mettunarhlutfall	95 röð	Meðal röð	Meðal seinkun
Bústaðavegur (austur)	A	0,458	51,4 m	31,5 m	6,9 sek
Nýr vegur	C	0,825	54,0 m	33,1 m	31,7 sek
Bústaðavegur (vestur)	C	0,865	177,4 m	108,7 m	17,9 sek

Umferðarljós 2 akreinar – árdegis með aukinni umferð vegna uppbyggingar

	Þjónustustig	Mettunarhlutfall	95% röð	Meðal röð	Meðal seinkun
Bústaðavegur (austur)	A	0,586	39,1 m	24,0 m	9,2 sek
Nýr vegur	A	0,148	5,0 m	3,1 m	16,2 sek
Bústaðavegur (vestur)	A	0,409	24,1 m	14,8 m	8,2 sek

Umferðarljós 2 akreinar – síðdegis með aukinni umferð vegna uppbyggingar

	Þjónustustig	Mettunarhlutfall	95% röð	Meðal röð	Meðal seinkun
Bústaðavegur (austur)	A	0,362	20,6 m	12,6 m	8,3 sek
Nýr vegur	B	0,636	28,6 m	17,6 m	17,5 sek
Bústaðavegur (vestur)	B	0,681	46,3 m	28,4 m	10,2 sek

Helena Stefánsdóttir

Frá: ægir Burknason <burknason@gmail.com>
Sent: 21. júlí 2017 11:56
Til: USK Skipulag
Efni: Þ59 Sprengisandur

Góðan dag

Umferðin þarna er mjög mikil og er þetta hringtorg ekki að fara gera neitt.
Ég keyri þarna daglega.
Þurfið að hugsa þetta betur út frá umferð.

Þarna þurfa að koma mislæg gatnamót fyrst áður en þessar byggingar koma.

Kveðja Ægir
Íbúi í Rauðagerði

From: Svavar Freyr Ástvaldsson [mailto:svavarfreyr@gmail.com]
Sent: 25. júlí 2017 09:15
To: USK Skipulag
Subject: Þ59 Sprengisandur

Sendi hér meðfylgjandi bréf sem mig langaði að koma á framfæri við ykkur áður en fresturinn rennur út.

P59 Sprengisandur

Takk fyrir svarið til baka. Ég tel mig hafa grun um hverjar ástæðurnar séu en mig langar að koma með hugmynd mína og tillögu sem eina heild áður en frestur til þess rennur út.

Af hverju er verið að þrúfast við með úrelt skipulag ?

3 – 4 hæðir það þarf að fara nýta byggingarlandið miklu betur. Það er enginn flugvöllur í næsta nágrenni við svæðið. Þannig hæða takmörkin eru ekki til staðar.

Já ég átt mig á byggð í næsta nágrenni en hefur ekki fólkið bundið sýn sína við garðinn sinn ? Fólk hefur unnið markvist að því að binda sjón og hljóðmengun frá Reykjanesbraut niður við jaðarinn á sinni lóð og skipulagsvið er að hamast við að fara ekki „of“ hátt upp til þess að skyggja ekki á byggð í næsta nágrenni. Einnig eru óteljandi aðrir þættir sem koma til sem ég hef ekki kynnt mér í þaula. Má þar nefna hrunhættu af háhýsi en mér sýnist nóg vera af jaðarnum í kringum mögulegar byggingar.

Sé það eina algilda ástæðan fyrir því að byggingahæð á höfuðborgarsvæðinu er bundin niður vegna flugvallar og rétt til þess að sjá til sólar frá öllum hliðum frá húsinu sínu þá er það skiljanlegt að fasteignarverð verður alltaf í ýktum sveiflum.

Mín tillaga

Allt skipulag margfaldað með 3 þeas. Þegar fjölbýlishús og atvinnuhús á fleirri en tvær hæðir á við þá á að margfalda með 3 í hæðum á húsum og fjöldi stæða við þau hús. Byggingar eiga að bera þjónustu aðkomu í kjallara fyrir aðföng og vörur, ásamt að hýsa bílastæðahús sem er 5 hæðir. 2 niður og 3 upp eða öfugt. Kjallarahæðir myndu nýtast í það allra helsta eins og sorpgeymslu og/eða flokkun, þjónustusvæði fyrir hitaveitu, vatn og rafmagn, sími og ljósleiðari, rými fyrir tölvurekla og gagnaský og þess háttar hlutir sem þurfa lágmarksaðkomu frá fólki en drepur notkunarmöguleika á íbúðar eða skrifstofu hæðum.

Þá fyrst fer að sjást stöðugara verðlag yfir lengri tíma á slíkum fasteignum.

Eðlileg þróun á hvernig er byggt er að háar byggingar taki við af þeim minni þegar að byggingarland klárast og einhver staðar þarf að byrja. Fasteignir á höfuðborgarsvæðinu hafa títt verið í sveiflum. Finnst mér vel við hæfi að þarna við endan á Réttaholtinu sé byrjað á endurskipulagi á háreistri íbúðarbyggð þeas. Ef einn eigandi á fjölda fasteigna hlið við hlið í götuni eða alla götuna sé honum fært að sækja um nýtt deiliskipulag íbúðarbyggðar og landið skipulagt út frá 9 – 12 hæða byggingum neðri hæðir með allt að 8 íbúðum sem fer fækkandi á efstu 2 – 4 hæðunum.

21. öldin er komin og hún er hætt að bíða eftir okkur. Tíminn bíður ekki eftir neinum. Það er bara núíð.

Kveðja

Svavar Freyr Ástvaldsson

Helena Stefánsdóttir

Frá: Haukur Sigurðsson <hauksi@gmail.com>
Sent: 26. júlí 2017 10:13
Til: USK Skipulag
Efni: Þ59 Sprengisandur athugasemd

Góðan dag,

Ég er íbúi í Austurgerði og finnst þetta nýja skipulag ekki vera í samræmi við íbúðabyggðina sem er fyrir. Það er verið að auka umferð í hverfi þar sem umferð er nú þegar of mikil. Finnst það líka skrítið að planta fjögurra hæða húsi undir atvinnuhúsnæði/skrifstofur en ekki leyfa matvörubúð. Var eitthvað hugsað um þarfir hverfisins í þessu skipulagi? Og hvernig samræmist það umhverfinu að leyfa fjórar hæðir? Er það í einhverju samræmi við byggðina sem er fyrir?

kv,
Haukur Sigurðsson

Reykjavík, 24. ágúst 2017

Efni: Athugasemdir við tillögu að nýju deiliskipulagi fyrir svæðið Þ59 Sprengisandur

Hér á eftir er að finna athugasemdir undirritaðs við tillögu að nýju deiliskipulagi fyrir svæðið Þ59 Sprengisandur, sbr. auglýsingu skipulagsfulltrúa Reykjavíkur þann 14. júlí 2017. Í henni kemur fram að í tillögunni felist uppbygging atvinnuhúsnæðis á þremur lóðum þar sem nú er Bústaðavegur 151.

Athugasemdir við verklag/stjórnsýslu

Þar sem undirritaður er bæði íbúi og húseigandi í neðri hluta Byggðarenda telur hann sig eiga verulegra hagsmuna að gæta hvað þetta varðar. Vegna þessa hefur hann haldið vöku sinni gagnvart skipulagsvinnu í kringum nefndan þróunarreit. Hins vegar er ekki auðvelt fyrir leikmann í þeim efnum að átta sig á gangi mála eins og hér verður rakið.

Í verklýsingu hverfisskipulagsgerðar fyrir Háaleiti – Bústaðir, dags. 25. febrúar 2016, nánar tiltekið undir lýsingu og matslýsingu fyrir Bústaða- og Smáíbúðahverfi, kemur fram á bls. 106 að innan hverfiseiningarinnar 5.3.E Byggðarendi/Austurgerði telst skilgreindur þróunarreitur skv. AR 2010–2030; Þ(49) Sprengisandur : Verslun, þjónusta, stofnanir og léttur iðnaður. Í upphafi kafla 5.1.3.9 á bls. 109, sem er með fyrirsögnina Þróunarsvæði, er einnig tekið fram að samkvæmt AR 2010–2030 er eitt þróunarsvæði í hverfinu, þ.e. Þ59 (Sprengisandur): Verslun, þjónusta, stofnanir, léttur iðnaður. Veitingastarfsemi og þjónusta sem einkum þjónar nærliggjandi hverfi 1.

Samkvæmt framansögðu er má ætla að þróunarreiturinn Þ(49) Sprengisandur tilheyri hverfisskipulagi fyrir Háaleiti – Bústaði, enda merktur með fjólubláu á skýringarmynd með Byggðarendanum.

Í sama plaggi kemur fram á bls. 2 að „[h]verfisskipulag er og verður unnið í nánú samráði við íbúa og hagsmunaaðila. Hverfisráðin eru virkir þátttakendur í samráðinu“. Eftir að boðað hafði verið kynningarfundar á hverfisskipulagi í maí 2016 kom í ljós að fundarboðið var rangt hvað varðaði íbúa Bústaða- og Smáíbúðahverfis. Taldi undirritaður það mjög miður í ljósi þeirra verulegra áhrifa sem geta orðið af völdum stórhýsa á nefndum þróunarreit. Vegna þessa óskaði undirritaður eindregið eftir því í símtali við verkefnastjórnann að fundurinn yrði auglýstur að nýju réttilega lögum samkvæmt eða honum frestað fram á haust. Þessari málaleitan var hins vegar svarað með þjósti og mér tjáð að fyrirhuguð breyting á deiliskipulaginu (þ.e.a.s. á Sprengisandsreitnum) væri ekki á hans könnu. Þegar undirritaður mætti á nefndan kynningarfund, hvar fáir íbúar mættu úr Bústaða- og Smáíbúðahverfi (a.m.k. af þeim sem ég þekkti), virtist mér þessi kynning vera meira til málamynda, einhverjar skýjaborgir sýndar á veggspjöldum, sem gengu aðallega út á að byggja yfir Miklubrautina, og íbúum var síðan gefinn kostur á að koma með tillögum um staðsetningu á rusladröllum, sem mér sýnist reyndar ekki hafa verið farið eftir. Þannig gætu skipulagsyfirvöld hakað við það í áætlunum sínum að þau hafi haft samráð við íbúa hverfisins lögum samkvæmt, sbr. m.a. d-lið 1. gr., 5. mgr. 37. gr., og 1. mgr. 40. gr. skipulagslaga, nr. 123/2010. Þess ber að geta að ekkert var fjallað um nefnt þróunarsvæði sem tilheyrir skipulagsreit 5.3.E Byggðarendi/Austurgerði.

Í áðurgreindri verklýsingu skipulagsgerðar fyrir Háaleiti – Bústaði kemur einnig fram að „[k]ynningar og samráð fara fram á opnum kynningarfundum og í gegnum vef og fjölmiðla.“ Einnig er talað um rýnihópa íbúa á sama stað og annað í þeim dúr. Eins og áður hefur verið bent á var viljandi forðast að minnast á nefnt þróunarsvæði tilheyrandi skipulagsreit 5.3.E Byggðarendi/Austurgerði. Í ljósi þessara gagna, sem og í ljósi áðurgreindra viðbragða verkefnisstjórnans, taldi undirritaður réttast að leita til borgarinnar eftir upplýsingum/leiðbeiningum og/eða gögnum vegna þróunarsvæðis 59 Sprengisandur.

Í tölvubréfi dags. 20. júlí sl. vísaði undirritaður til 6. mgr. 37. gr. skipulagslaga hvar fram kemur að sveitarfélag geti við deiliskipulagsgerð í þegar byggðu hverfi, ákveðið að skilgreina afmarkað svæði sem þróunarsvæði þar sem vinna skal hefðbundið deiliskipulag. Í slíkri áætlun skal tilgreina framkvæmdatíma áætlunarinnar sem skal vera a.m.k. fimm ár en ekki lengri en fimmtán ár. Framkvæmdatími áætlunarinnar hefst við gildistöku áætlunarinnar en ef hann er ekki tilgreindur skal miða við fimmtán ár.

Í ljósi þessa er óskaði undirritaður eftir eftirfarandi upplýsingum/leiðbeiningum og/eða gögnum vegna nefnd þróunarsvæðis:

- Hvenær tók áætlunin gildi?
- Hver er framkvæmdatími hennar?
- Hvar get ég nálgast þessa áætlun?

Í ljósi þess að ábendingum og athugasemdum við tillögu að nýju deiliskipulagi vegna ofangreinds þróunarsvæðis skal skila eigi síðar en 25. ágúst 2017 var óskað eftir skjótri afgreiðslu á þessu erindi.

Í svari frá Björgvin Rafni Sigurðarsyni, hdl hjá umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkur, dags. 24. júlí sl., kom fram að athugasemd minni yrði vísað til verkefnisstjóra og svarað í umsögn að auglýsingartíma liðnum. Taldi undirritaður hér skjóta skökku við enda innihélt tölvubréf mitt engar athugasemdir heldur þvert á móti beiðni um aðgang að gögnum eða upplýsingum svo undirritaður gæti nýtt sér lögvarinn rétt sinn til að hafa áhrif á ákvarðanatöku borgarinnar hvað varðar nefndan þróunarreit.

Í tölvubréfi til Björgvins Rafns þann 26. júlí vakti undirritaður athygli hans á þessum misskilningi, þ.e. að þetta væri ekki athugasemdir heldur beiðni um gögn/upplýsingar. Jafnframt kvaðst undirritaður telja að borgin hafi ríkuð skyldum að gegna hvað þetta varðar, þ.e.a.s. að svara spurningum borgaranna um hugsanleg réttindi þeirra sem og að leiðbeina þeim hvernig þeir eigi að standa vörð um og/eða virkja þau réttindi. Máli mínu til stuðning vakti undirritaður athygli hans á því að hugtakið „þróunarsvæði“ hafi verið bætt inn í skipulagslögjöfina við meðferð frumvarps þess er varð að skipulagslögum nr. 123/2010. Jafnframt er ljóst við lestur álits umhverfisnefndar Alþingis, hvar breytingartillagan var sett fram, að sterk tengsl séu á milli þróunarsvæðis og svokallaðs hverfisSKIPULAGS. Við lestur þessara gagna má ætla að verið sé að styrkja stöðu íbúa gróinna borgarhverfa við skipulagsbreytingar. Að auki skal almennt við gerð deiliskipulags eftir föngum leita eftir sjónarmiðum og tillögum íbúa, umsagnaraðila og annarra þeirra sem hagsmuna eiga að gæta. Það skal gert með virkri samvinnu við íbúa og aðra hagsmunaaðila gegnum allt skipulagsferlið. Séð skal til þess að upplýsingar um skipulagsferlið og gögn sem varða skipulagsgerðina séu aðgengileg á vinnslutímanum. Það læðist hins vegar að mér sá grunur að Reykjavíkurborg ætli sér með öllu að víkja sér undan skyldum sínum til virkrar samvinnu við íbúa nærliggjandi hverfa í gegnum allt skipulagsferlið varðandi þróunarsvæði 59 Sprengisandur enda hefur ekkert bólað á henni til þessa af hálfu borgarinnar. Hér með er því kallað eftir slíku samráði.

Á grundvelli þessa ítrekaði undirritaður fyrri beiðni sína um upplýsingar/leiðbeiningar og/eða gögn vegna þróunarsvæðis 59 Sprengisandur. Að öðrum kosti ætti undirritaður erfitt með að nýta rétt sinn til að koma að athugasemdum fyrir tilgreindan frest enda erfitt að tjá sig um málefni sem viðkomandi hefur ekki fullkomna sýn yfir. Að auki er hætta á að misskilningi sem undirrituðum yrði þá væntanlega fyrirgefið í ljósi skorts á umbeðnum upplýsingum.

Þegar þetta er ritað hafa ekki orðið frekari viðbrögð af hálfu Björgvins Rafns eða Halldóru Hrólfsdóttur sem fékk afrit af framangreindum tölvubréfum.

Almennar athugasemdir við tillögu að nýju (breyttu) deiliskipulagi.

Fram kemur að „[þ]etta er fyrst og fremst hugsað fyrir atvinnu- og þjónustufyrirtæki. Þetta gæti verið í þremur stökum húsum til að byrja með. Þetta verða þriggja til fjögurra hæða byggingar sem raða sér

meðfram Reykjanesbrautinni,“ eins og fram kemur í frétt á Mbl.is þann 20. júlí sl. Þegar kynningargögn eru skoðuð kemur í ljós að þetta ekki ofsögum sagt, þarna á að raða þremur fjögurra hæða stórhýsum meðfram Reykjanesbraut og byrgja þannig fyrir útsýni úr flestum húsum við Byggðarenda hvar byggðin hallar til austurs og útsýni er víða mikið yfir Elliðaárdalinn og til fjalla, sbr. verklýsingu fyrir Borgarhluta 5, bls. 106. Auk þess að með þessu yrði gengið verulega á eignarréttindi húseigenda við götuna með hugsanlegri lækkun á verði fasteigna í götunni er verið að koma í veg fyrir sterk sérkenni í því byggðarmynstri, sem finna má í nefndri skipulagseiningu, fái að njóta sín áfram á bak við vegg gerðan úr stórhýsum. Þannig yrði því byggðarmynstri ekki viðhaldið heldur í raun unnið gegn því og jafnvel eyðilagt eins og dæmin sanna víða um borgina. Að auki er ljóst að mínu mati að hér yrði um stórslys að ræða, af svipaðri stærðargráðu og í Skuggahverfinu sáluga, með því að láta hverfi, sem ber sterkan svip ákveðins tímabils í byggingarsögu borgarinnar, hverfa með öllu á bak við stórhýsin sem með nefndum tillögum á að reisa meðfram Reykjanesbrautinni. Vert er að geta þess í því sambandi að tvö hús við Byggðarenda, þ.e.a.s. nr. 3 og 11 hafa nú þegar ratað inn á húsverndarskrá Reykjavíkur hvað varðar varðveislumat húsa og mannvirkja í borgarhluta 5.

Auk þessa kemur fram í ýmsum gögnum frá skipulagsyfirvöldum að markmiðið með breytingu á deiliskipulaginun sé m.a. „vinna tillögu að nýju atvinnusvæði með verslun og þjónustu sem einkum þjónar nærliggjandi hverfi.“ Þvert á móti er hér verið að vinna með hugmyndir að stórhýsum sem eiga að innihalda alls kyns atvinnustarfsemi óháð hverfinu, með tilheyrandi umferðarþunga sem þó er ærinn fyrir, og alls ekki í anda þess „hverfishliðs“ sem hefur verið hampað í sambærilegum skrifum á vegum Reykjavíkurborgar, sbr. hugmynd sem rissuð hefur verið af því hliði.

Einnig ber að benda á beinlínis villandi framsetningu á kynningarefninu. Á skjalinu th59_sprengisandur_skyringaruppdrottur.pdf er neðst í vinstra horni mynd sem sýnir mögulega útfærslu bygginga við Bústaðaveg 151. Þar eru t.d. bifreiðastæði höfð græn. Fljótt á litið má ætla að svæðið verði meira og minna þakið gróðri, þ.e. trjám og grasi, en þegar farið er að rýna í þetta er ekki annað að sjá en hið gagnstæða sé á ferðinni, malbik og steinsteypa (nema bifreiðastæðin verði lögð torfi eins og þökin), enda þarf pláss undir allar þær bifreiðar sem munu fylgja þeirri starfsemi sem þarna á að hýsa og tilheyrir ekki hverfinu. Með svona vinnubrögðum er ekki verið að tryggja að „ný uppbygging verði í sem mestri sátt við við íbúa og hagsmunaaðila“, heldur hið gagnstæða.

Að endingu vill undirritaður taka fram og undirstrika að með framangreindum athugasemdum er hann alls ekki að leggja á móti því að umrætt þróunarsvæði verði nýtt með skynsömum hætti og þá undir byggingar sem eiga að hýsa þjónustustarfsemi við hverfið. Hæð þessara bygginga og umfang er hins vegar úr öllu samræmi við aðliggjandi hverfi, þ.e. við Byggðarendann sem er í sömu skipulagseiningu. Væri nær að mati undirritaðs að hanna hús af svipaðri gerð, hæð og umfangi og það sem byggt var undir veitingahúsið Sprengisand (nú Grillhúsið) og þróunarreiturnar dregur nafn sitt af. Ekki er mér kunnugt um annað en sú bygging hafi verið reist þarna í tiltölulega mikilli sátt við íbúa hverfisins og telur undirritaður að sátt gæti ríkt um fleiri þannig byggingar og starfsemi á svæðinu. Annars gætu borgaryfirvöld efnt með þessu til illdeilna við íbúa skipulagsreitsins, sbr. deilur annars staðar í borgarhlutanum. Í ljósi þessa er kallað eftir auknu samráði við íbúa hverfisins og húseigendur, a.m.k. þeirra sem eru í sama skipulagsreit og umrætt þróunarsvæði.

Virðingarfyllt,

Baldvin Einarsson, Byggðarenda 14, Reykjavík

Helena Stefánsdóttir

Frá: Eiríkur Grímsson <eirikurgrimsson@gmail.com>
Sent: 24. ágúst 2017 20:36
Til: USK Skipulag
Efni: Deiliskipulag fyrir svæðið P59, Sprengisandur

Við undirrituð íbúar í Byggðarenda 19, 108 Reykjavík, mótmælum eindregið fyrirhuguðum byggingaframkvæmdum á svæði P59 Sprengisandur.

Vð teljum afar misráðið að taka þetta opna svæði undir verslunar- og þjónustubyggingar. Nær væri að að gera svæðið þannig úr garði að fólk gæti notið þar útivistar og leikja, auk þess sem svæðið er beinlínis tengt við hinn fagra Elliðarárdal.

Þá er ljóst að þetta eykur enn við umferð á þessu svæði með tilheyrandi hljóð- og loftmengun.

Ef svo illa fer að af þessum framkvæmdum verði, þá mótmælum við einnig harðlega fyrirhugaðri hæð væntanlegra bygginga. Við, sem búum í neðstu húsaröðinni við Byggðarenda, munum óumflýjanlega missa allt það útsýni sem við nú höfum. Það eitt mun augljóslega draga úr verðmæti eigna okkar.

Með von um að tekið verði tillit til okkar íbúanna í nálægum húsum.

Virðingarfyllst,

Eiríkur Grímsson
Steinunn M. Guðjónsdóttir

Helena Stefánsdóttir

Frá: Jon Magnusson <jon@acuo.onmicrosoft.com>
Sent: 25. ágúst 2017 08:20
Til: USK Skipulag
Afrit: 'Bryndís Bjarnadóttir'
Efni: Athugasemdir við tillögu fyrir Þ59 Sprengisandur

Daginn

Gerum hér með eftirtaldar athugasemdir við skipulag á svæði Þ59 Sprengisandur.

- Hæð á byggingum sem eiga að koma meðfram Reykjanesbraut mun byrgja útsýni og því rýra virði okkar eignar. Sem sagt 4 hæðir er of hátt.
- Föllum fram á að sett verið inn kvaðir á að nýju húsin verið í takt við núvernd útlit hverfisins
- Skorður verði settar á starfsemi þannig að ekki verði mengandi eða hávær iðnaður.

Að öðru leyti fögnum við þessum framkvæmdum, sérlega ef von er á þjónustu starfsemi. Hlökkum til að eiga gott samstarf um þær.

Með góðri kveðju

Virðingarfyllt

Jón Magnússon, kennitala:29086329598
Bryndís Bjarnadóttir, kennitala:0111654519
Byggðarenda 16

Helena Stefánsdóttir

Frá: Þuríður Gísladóttir <thuri.gisladdottir@simnet.is>
Sent: 28. ágúst 2017 11:44
Til: USK Skipulag
Efni: Gatnamót Bústaðavegar og Reykjanesbrautar

B.t. þess er málið varðar
Skiplagsfulltrúi Reykjavíkurborgar
Borgartúni 12-14
105 Reykjavík

Sælir,
ég er íbúi við Seljaland í Fossvogi og nota mikið gatnamót Bústaðavegar og Reykjanesbrautar. Sá fyrir nokkru auglýsta breytingu á skipulagi gatnamótanna þar sem gert er ráð fyrir umferð um hringtorg á Bústaðavegi rétt áður en komið er að gatnamótunum sjálfum. Fyrirsjáanlegt er að mikil umferðarþvaga verði í þessu hringtorgi. Biðraðir eru iðulega við ljósin á mótum Bústaðavegar og Reykjanesbrautar. Biðröðin hjá þeim sem eru á leið austur Bústaðaveg mun ná inn í hringtorgið með gífurlegri ringulreið og slysaþættu.

Virðingarfyllst,

Þuríður Gísladóttir kt. 111060-5259
Seljalandi 5
108 Reykjavík



Reykjavíkurborg

Þjónustumiðstöð
Laugardals & Háaleitis

 Reykjavíkurborg Skipulagsfulltrúi		
Mótt.	28. ÁGÚ. 2017	
	sign	
Skjaln.		Ábm.

S

Reykjavík, 23. ágúst 2017.

Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar

b.t. Þór Steinarsson

Borgartúni 12-14

105 Reykjavík

Efni: 158 fundur Hverfisráðs Háaleitis og Bústaða.

Á 158. fundi Hverfisráðs Háaleitis- og Bústaða, sem haldinn var 21. ágúst sl. var lagt fram bréf, dagsett 18. júlí 2017, frá umhverfis- og skipulagssviði með útskrift úr gerðabók ráðsins frá 28. júní 2017. Um er að ræða tillögu að deiliskipulagi fyrir svæðið Þ59 Sprengisandur. Í tillögunni felst uppbygging atvinnuhúsnæðis á þremur lóðum þar sem nú er Bústaðavegur 151. Athugasemdafrestur er skv. bréfinu til 25. ágúst n.k.

Hverfisráð samþykkti að fela framkvæmdastjóra að óska eftir frestun á að senda inn athugasemdir fram yfir næsta fund hverfisráðs sem haldinn verður 18. september 2017. Jafnframt er honum falið að afla upplýsinga um hvort haldinn hafi verið kynningarfundur fyrir íbúa um málið.

Þessari beiðni hverfisráðs er hér með komið á framfæri. Jafnframt óska ég eftir svari við fyrirspurn ráðsins um hvort og hvernig kynningu til íbúa var háttað.

F.h. Hverfisráðs Háaleitis- og Bústaða,

Sigtryggur Jónsson, framkvæmdastjóri PLH



REYKJAVÍKURBORG
UMHVERFIS- OG SKIPULAGSSVIÐ
BÚSTAÐAVEGUR 151-153
HÚSAKÖNNUN



Þegar unnið er deiliskipulag í þegar byggðu hverfi skal lagt mat á varðveislugildi svipmóts byggðar og einstakra bygginga sem fyrir eru, með gerð húsakönnunar.

15.05.2017

Unnið fyrir umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar



1. útgáfa 15.05.2017

Unnið að beiðni umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkurborgar 2017.

Textagerð: Landslag.

Nýjar ljósmyndir: Landslag.

Gamlar ljósmyndir: Minjasafn Reykjavíkur

Loftmyndir ásamt skýringartexta: Landslag.

Mynd á forsíðu: Landslag.

Afritun einstakra hluta skýrslunnar er leyfileg sé getið heimildar. Afritun heilla kafla eða skýrslunnar í heild með ljósmyndun, prentun, hljóðritun eða á annan hátt er einungis heimil að fengnu skriflegu leyfi umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkurborgar.

© Reykjavíkurborg 2017

Öll réttindi áskilin

1	Inngangur	3
1.1	Afmörkun athugunarsvæðisins og stærð	3
1.2	Aðferðafræði	4
2	Húsakönnun	5
2.1	Staðhættir.....	5
2.2	Byggðapróun.....	5
2.3	Húsagerðir og byggingarstílar.....	6
2.4	Upprunaleiki	6
2.5	Hönnuðir.....	7
3	Varðveislumat- mat á varðveislugildi.....	8
4	Niðurstaða varðveislumats	9
4.1	Friðlýst hús, friðuð hús og hús sem eru umsagnarskyld	9
4.2	Tillaga að friðlýsingu húsa	9
4.3	Tillögur um hverfisvernd í deiliskipulagi.....	9
4.4	Skilmálar í deiliskipulagi og almenn tilmæli í varðveislu	9
5	Húsaskrá.....	10
6	Heimildaskrá:	12

1 Inngangur

Húsakönnun fyrir Bústaðaveg 151-153 er unnin að beiðni umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkurborgar samhliða vinnu við deiliskipulag fyrir sama svæði skv. 5. mgr. 37. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, þar segir m.a.:

„Þegar unnið er deiliskipulag í þegar byggðu hverfi skal lagt mat á varðveislugildi svipmóts byggðar og einstakra bygginga sem fyrir eru, með gerð húsakönnunar...“

Húsakönnunin er unnin af Landslagi ehf.

1.1 Afmörkun athugunarsvæðisins og stærð

Mörk þess svæðis sem húsakönnun nær til eru þau sömu og mörk deiliskipulagsbreytingar, þ.e. lóðanna við Bústaðaveg 151-153 ásamt nánasta umhverfi. Skipulagssvæðið afmarkast af syðri brún Bústaðavegar til suðurs, Reykjanesbraut til austurs, göngustíg meðfram rampi frá Miklubraut til norðurs og íbúðarhúsalóðum við Byggðarenda til vesturs.

Stærð svæðisins er um 3,6 ha að flatarmáli. Húsakönnunin nær til allra húsa innan skipulagssvæðisins.



Mynd 1. Afmörkun þess svæðis sem breyting á deiliskipulagi og húsakönnun nær til við Bústaðaveg 151-153.

1.2 *Aðferðafræði*

Húsakönnunum er ætlað að skrá og leggja mat á varðveislugildi byggðarinnar og jafnframt að leggja mat á varðveislugildi einstakra húsa á svæði sem verið er að vinna deiliskipulag á eða til stendur að vinna deiliskipulag á. Niðurstöðurnar eru notaðar til að marka stefnu um vernd eða friðun og til að móta bæjarumhverfi í framtíðinni.

Mat á varðveislugildi byggist á heimildum sem eru til um húsin, frumheimildum eins og teikningum, fasteignamatssupplýsingum, brunavirðingum og fleiri slíkum heimildum auk eftirheimilda af ýmsu tagi og munnlegum heimildum eins og upplýsingum frá húseigendum/íbúum. Í mati á varðveislugildi er jafnframt litið til samanburðar og húsin sett í samhengi við staðbundnar byggingahefðir í Reykjavík eða á landsvísu. Húsin eru skoðuð í vettvangsferðum og ljósmynduð.

Vert að taka fram að mat á varðveislugildi tekur einvörðungu á ytra útliti húsa en ekki innra skipulagi né breytingum á því. Breytingar á ytra útliti á húsum geta því haft áhrif á mat á varðveislugildi. Einnig er vert að benda á að sökum umfangs er ekki lagt upp með að skrá sögu húsanna né eigendasögu þeirra nema fyrstu eigenda er oftast getið. Mat á varðveislugildi segir ekki til um verðgildi húsa né notagildi.

Í þessari húsakönnun er beitt aðferðafræði sem kennd hefur verið við SAVE aðferðafræðina (e. Survey of Architectural Values in the Environment) sem upphaflega er dönsk aðferð við mat á varðveislu byggðar en hefur verið staðfærð að íslenskum aðstæðum og verið beitt hér á landi um nokkurn tíma.¹

¹ Leiðbeiningar um gerð bæja- og húsakannana, með hliðsjón af dönsku SAVE-aðferðafræðinni; Rvík 1996.

Sjá einnig Skráningareyðublað og leiðbeiningar um gerð byggða- og húsakannana útgefið af Húsafriðunarnefnd 6. október 2009.

2 Húsakönnun

2.1 Staðhættir

Í dag eru á svæðinu tvær lóðir, Bústaðavegur 151 og 153. Lóð nr. 151 er rúmlega 2 ha að stærð og nær lóðin yfir hesthús Fáks og bensínafgreiðslu Atlantsolíu, en stærsti hluti lóðarinnar var girtur af og nýttur sem beitiland fyrir hross. Vestan við afgirtu svæðin er nokkuð þétt trjábelti.

Lóð nr. 153 nær aðeins yfir veitingastaðinn Grillhúsið Sprengisandi og aðliggjandi bílastæði. Aðkoma ökutækja er frá Bústaðavegi frá suðri og Reykjanesbraut frá austri en útkeyrsla er aðeins við Bústaðavegin.

2.2 Byggðapróun

Austan Sogamýrar, á melunum við vesturbakka Elliðaánna, þar sem Reykjanesbraut liggur nú, var lengi skeiðvöllur hestamannafélagsins Fáks. Völlurinn var gerður árið 1922 þegar félagið var nýstofnað og voru fyrstu kappreiðar félagsins háðar á vellinum 9. júlí árið 1922. Við gerð vallarins var mönnum þó ljóst að þarna væri ekki framtíðarskeiðvöllur félagsins, þar sem staðurinn fékkst ekki leigður nema um takmarkaðan tíma, m.a. vegna þess að landið bauð ekki upp á áhorfendabrekkur og engin tók voru á að koma þarna upp hringvelli. Skeiðvöllur þessi var þó við lýði í tæpa fimm áratugi eða fram til vorsins 1970 að kappreiðar voru haldnar þar í síðasta sinn.



Mynd 2. Kappreiðar á skeiðvöllinum við vesturbakka Elliðaánna árið 1927.

Á árunum 1953-1967 var háð mikil barátta við borgaryfirvöld og borgarskipulag, um leyfi til hesthúsabyggingar við gamla skeiðvöllinn. Það var síðan 10. júní 1959 að leyfi fékkst fyrir byggingu hesthúss og hlöðu við völlinn. Þar með lauk um 35 ára baráttu félagsins fyrir að fá leyfi til að byggja varanlegt hesthús sem stæðist eðlilegar kröfur, og hófust framkvæmdir strax.

Eftir mikla baráttu Fáksmanna tókst loks í júlí 1964 að fá leyfi til að byggja fjögur hesthús til viðbótar á staðnum, fyrir 112 hesta. Eftirspurn félagsmanna eftir húsunum varð svo mikil að taka varð upp skömmun og gat hver félagsmaður einungis fengið réttindi fyrir tvo hesta og fengu færri en vildu.

Hestamannafélagið Fákur reisti hesthús fyrir 270 hesta á svæðinu og stendur hluti þessara hesthúsa enn en hluti þeirra hefur verið rifinn. Hesthúsin eru á lóð við Bústaðaveg 151.



Mynd 3. Séð yfir hesthús Fáks við við vesturbakka Elliðaánna árið 1963, hús hægra megin á myndinni standa enn.

Árið 1965 bauð Reykjavíkurborg Faki land undir hús og nýjan skeiðvöll í Breiðholtshvarfi (þar sem Víðivellir, félagssvæði Fáks er nú) þar sem skipulag borgarinnar var farið að þrengja að svæðinu.

Skeiðvöllurinn var notaður allt til ársins 1971 þegar nýr völlur var tekinn í notkun á félagssvæði Fáks í Víðidal.

Árið 1985 var byggt húsnaði fyrir veitingastað sunnan hesthúsanna, við gatnamót Reykjanesbrautar og Bústaðavegar, með aðkomu akandi umferðar að og frá lóðinni um Bústaðaveg ásamt aðrein inn á lóðina frá Reykjanesbraut. Húsið var teiknað af Halldóri Guðmundssyni, arkitekt á Teiknistofunni h.f. Ármúla 6,. Húsið er einlyft með risi og alls 468 m². Húsið er með valmapaki og kvistum með mæni. Í húsinu hefur alla tíð verið veitingarekstur. Veitingahúsið er á lóð við Bústaðaveg 153.

Frá árinu 2005 hefur Atlantsolía rekið sjálfsafgreiðslu eldsneytisstöð innan lóðar við Bústaðaveg 151. Sjálfsafgreiðslustöðin er staðsett á bílastæði norðan við veitingahúsið og austan hesthúsa Fáks.

2.3 Húsagerðir og byggingarstílar

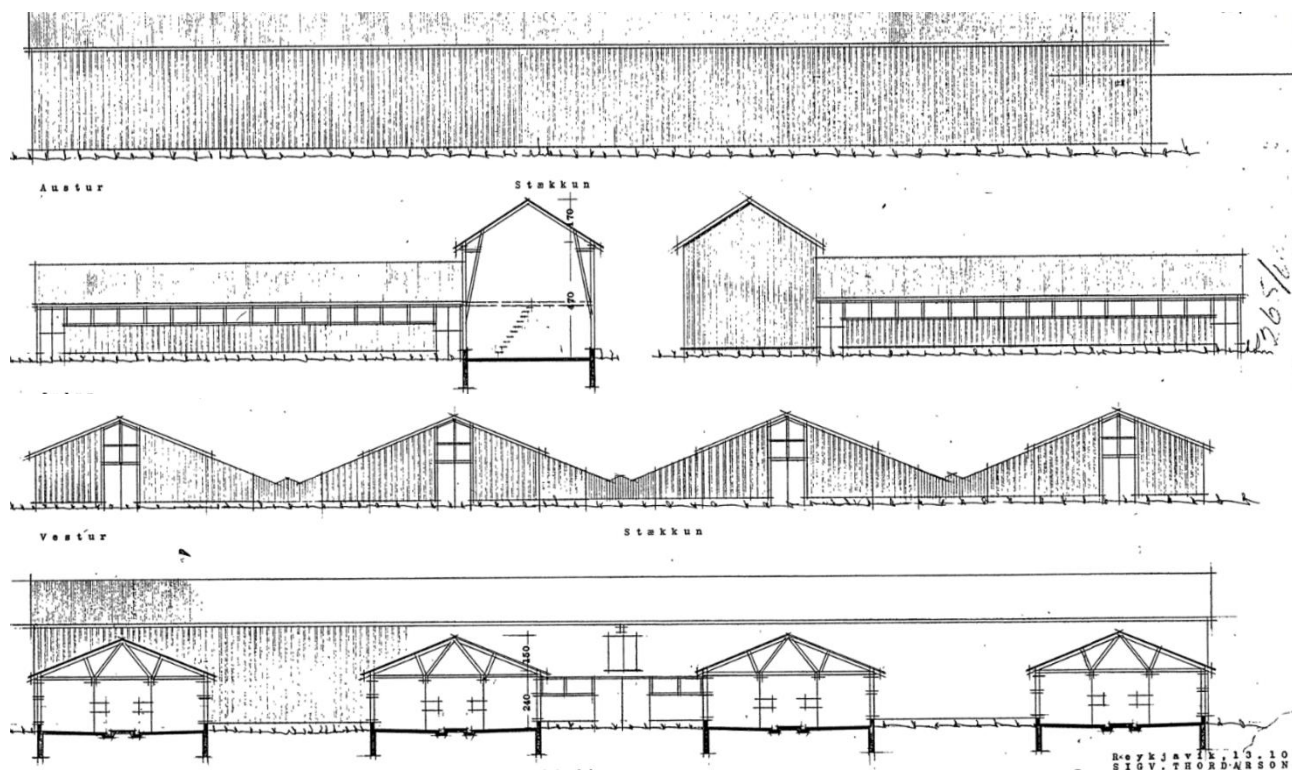
Hesthús og hlaða eru í hefðbundnum stíl íslenskra hesthúsa frá miðbiki síðustu aldar, timburhús með mænispaki. Erfitt er að heimfæra byggingarstíl á veitingahúsið.

2.4 Upprunaleiki

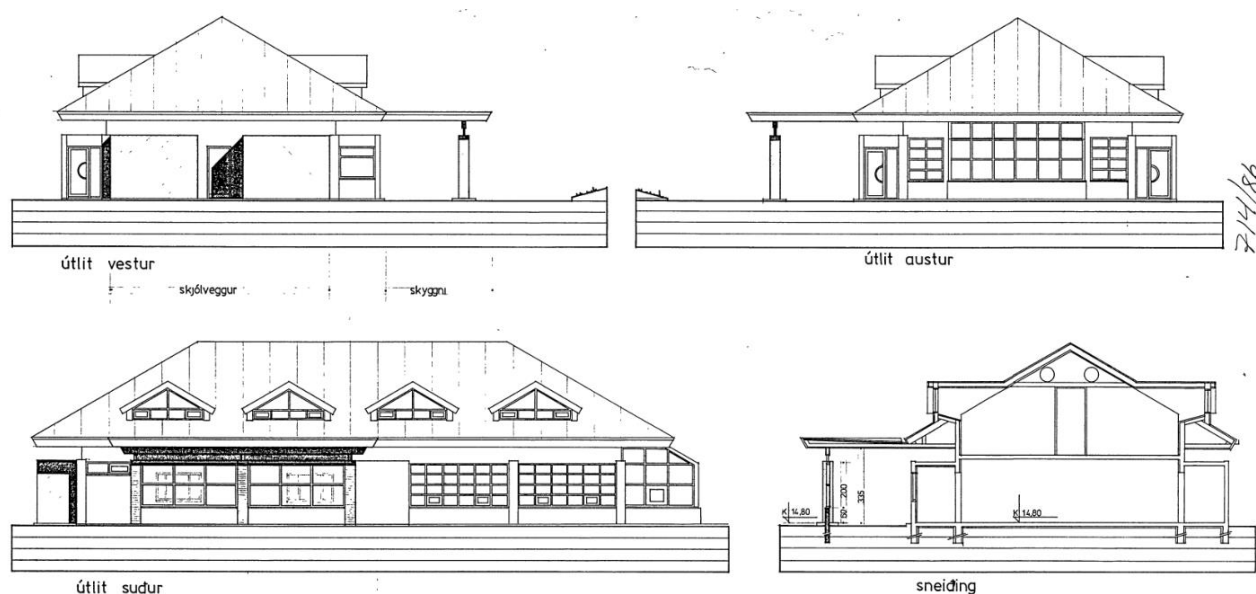
Öll húsin á svæðinu eru af upprunalegri gerð.

2.5 Hönnuðir

Hönnuður hesthúsanna á lóð nr. 151 er Sigvaldi Thordarson, arkitekt en hönnuður veitingastaðarins á lóð nr. 153 er Halldór Guðmundsson, arkitekt á Teiknistofunni h.f. Ármúla 6.



Mynd 4. Upprunalegar teikningar af hesthúsum við Bústaðarveg 151.



Mynd 5. Upprunalegar teikningar af veitingahúsi við Bústaðarveg 153.

3 Varðveislumat- mat á varðveislugildi

Aðferðafræðin eða varðveislumatið byggir á því að meta tiltekna þætti á hverju húsi fyrir sig og þar með verður matið markvissara og samræmdara. Hvert hús er metið samkvæmt eftirtöldum þáttum og er matið miðað við útlit hússins eins og það er þegar matið er framkvæmt:

- Byggingarlistarlegt gildi
- Menningarsögulegt gildi
- Umhverfisgildi
- Upprunaleg gerð
- Tæknilegt ástand

Niðurstaða úr matsþáttunum er varðveislugildið og á því byggjast tillögur um varðveislu og verndun.

Byggingarlist er mat á hlutföllum, samsvörun í útliti og úrvinnslu einstakra byggingarhluta ásamt því að skoða samspil forms, efnismeðferðar og notagildis. Reynt er að meta hvort húsið sé í eðli sínu og staðsetningu gott, miðlungi gott eða óheppilegt dæmi um þá byggingargerð sem húsið flokkast í og hvort um er að ræða gott höfundarverk ef um slíkt ræðir. Matið er miðað við útlit hússins eins og það er þegar matið fer fram og þá lagt mat á þær breytingar sem gerðar hafa verið á húsinu í gegnum tíðina. Gildi hússins er metið í samanburði við staðbundna byggingarhefð og metið hvort fá dæmi séu um hús af þessari gerð. Einnig er metið hvort um er að ræða tæknilegar nýjungar eða efnisval miðað við byggingartíma hússins. Að lokum er byggingarstíll hússins tilgreindur og sérkenni hans dregin fram.

Menningarsögulegt gildi byggir á því hvort sögufrægir atburðir og/eða persónur tengjast húsinu eða að það standi á sögufrægum stað. Einnig hvort húsið sé til vitnis um þróun byggðar t.d. hvort það sé nánast eina byggingin á svæði sem áður var nokkur byggð á og það sé vitnisburður um starfsemi og líf sem áður var. Einnig er metið hvort húsið hafi gegnt sérstæðri upphaflegri notkun t.d. vegna atvinnuhátta sem nú eru aflagðir.

Umhverfisgildi er metið út frá mikilvægi hússins fyrir nærliggjandi hús, götumynd eða hverfi og færð rök fyrir mikilvægi þess í umhverfi sínu. Jafnframt er lagt mat á hvort staðsetning húss í landslagi eða á lóð falli að umhverfinu eða ekki.

Upprunaleg gerð hússins er metin út frá því hvernig upprunaleg gerð þess hefur varðveist í gegnum árin og reynt að leggja mat á hvernig til hefur tekist með viðgerðir, viðbyggingar eða breytingar á húsinu og hvort þær styrki eða veiki mikilvæga byggingarhluta hússins eða húsið í heild.

Tæknilegt ástand er eingöngu sjónrænt mat á ytra byrði hússins þ.e.a.s. hvort því sé vel við haldið og ekki sýnilegar skemmdir eða vanhirða.

Varðveislugildi hússins er síðan metið út frá þessum þáttum en hafa ber í huga að mat á byggingarlist, menningarsögu og umhverfis vega þyngst. Tæknilegt ástand hefur að jafnaði ekki áhrif á varðveislugildi hússins.

Niðurstaða varðveislumatsins er tölulegt gildi sem raðar húsinu í varðveisluflokka sem eru þír:

Hús sem fá tölulegu gildin 1-3 falla í flokkinn: **Hús með lágt varðveislugildi**

Hús með fá tölulegu gildin 4-6 falla í flokkinn: **Hús með miðlungs varðveislugildi**

Hús sem fá tölulegu gildin 7-9 falla í flokkinn: **Hús með hátt varðveislugildi**

Mat á varðveislugildi byggist á heimildum sem eru til um húsin, frumheimildum eins og teikningum, fasteignamatssupplýsingum, brunavirðingum og fleiri slíkum heimildum auk eftirheimilda af ýmsu tagi. Auk þess eru þau borin saman við önnur hús og sett í samhengi við staðbundnar byggingahefðir í Reykjavík. Húsin eru skoðuð í vettvangsferðum og ljósmynduð.

Vert er að taka fram að mat á varðveislugildi húsa verður aldrei endanlegt hlutlægt mat hafið yfir alla gagnrýni. Nýjar upplýsingar eða breytingar á húsi geta leitt til endurmats og breytt varðveislugildi þess til hækkunar eða lækkunar.

Undanfarin ár hefur áherslan í verndun byggðar ekki eingöngu verið á varðveislu einstakra húsa heldur líka á varðveisluverðar heildir þ.e.a.s. húsaraðir, húsabyrpingar eða götummyndir sem teljast hafa varðveislugildi. Þannig getur hús sem hefur jafnvel lágt varðveislugildi eitt og sér fengið hátt varðveislugildi sem hluti af húsaröð eða götummynd.

Í þessu varðveislumati er varðveisluverðum húsaröðum, samstæðum eða þyrpingum skipt upp í þrjá flokka:

Í fyrsta flokk falla húsaraðir, þyrpingar, götummyndir eða heild sem þykir einstök og hefur hátt varðveislugildi og ætti að njóta verndar, annað hvort með Minjalögum eða með hverfisvernd.

Í annan flokk falla húsaraðir, þyrpingar, götummyndir eða heild sem hefur miðlungs varðveislugildi en ætti að njóta hverfisverndar.

Í þriðja flokki er athyglisverð húsaröð, húsasamstæður eða heild sem bent er á meira til upplýsingar og fræðslu fremur en sem tillaga til beinnar verndunar með hverfisvernd.

4 Niðurstaða varðveislumats

4.1 Friðlýst hús, friðuð hús og hús sem eru umsagnarskyld

Engin hús á skipulagssvæðinu eru friðlýst eða friðuð og því ekki umsagnarskyld.

4.2 Tillaga að friðlýsingu húsa

Ekki eru gerðar neinar tillögur um friðlýsingu húsa á skipulagssvæðinu.

4.3 Tillögur um hverfisvernd í deiliskipulagi

Ekki eru gerðar neinar tillögur um hverfisvernd húsa á skipulagssvæðinu.

4.4 Skilmálar í deiliskipulagi og almenn tilmæli í varðveislu

Ekki eru gerðar neinar tillögur um skilmála eða almenn tilmæli um varðveislu húsa á skipulagssvæðinu.

5 Húsaskrá

Bústaðarvegur 153



<i>Byggingarár:</i>	1985	<i>Hönnuður:</i>	Teiknistofan h.f. Ármúla 6, Halldór Guðmundsson
<i>Aðal byggingarefni:</i>	Steinsteypa	<i>Klæðning:</i>	Hraunað, málað
<i>Þakgerð:</i>	Valmapak, kvistir	<i>Þakklæðning:</i>	Þakskífur, stallað stál
<i>Undirstöður:</i>	Steinsteypur	<i>Útlit:</i>	Ein hæð, ris
<i>Notkun:</i>	Veitingastaður	<i>Stærð:</i>	468 m ²

Upplýsingar: Húsið er einlyft steinsteyppt hús með risi, byggt árið 1985. Húsið er svo til óbreytt frá upprunalegri gerð.

Varðveislumat:

<i>Byggingarlistarlegt gildi:</i>	Lágt.
<i>Menningarsögulegt gildi:</i>	Lágt.
<i>Umhverfisgildi:</i>	Miðlungs. Húsið er reisulegt og stendur á áberandi stað við gatnamót Reykjanesbrautar og Bústaðavegar. Talið er að húsið hafi nokkuð umhverfisgildi, m.a. vegna staðsetningar sinnar á þessum áberandi stað.
<i>Upprunaleg gerð:</i>	Húsið er upprunalegt að ytra útliti.
<i>Tæknilegt ástand:</i>	Gott.
<i>Varðveislugildi:</i>	4.

Niðurstaða varðveislumats: Varðveislugildi hússins er lágt / meðallagi

Bústaðarvegur 151



Byggingarár: 1960-1962
 Aðal byggingarefni: Timbur
 Þakgerð: Mænisþak
 Undirstöður: Steinsteypur
 Notkun: Hesthús

Hönnuður: Sigvaldi Thordarson
 Klæðning: Timbur
 Þakklæðning: Bárufjárn
 Útlit: 1 hæð
 Stærð: 880 m²

Upplýsingar: Um er að ræða háreista hlöðu með mænisþaki í stefnu norður/suður en út frá henni til vesturs eru fjögur lágreistari hesthús með mænisþaki. Hlaðan er 308 m² en hvert hesthús er 143 m².

Varðveislumat:

Byggingarlistarlegt gildi: Lágt.
 Menningarsögulegt gildi: Miðlungs.
 Umhverfisgildi: Lágt.
 Upprunaleg gerð: Húsin eru svo til alveg með upprunalegt ytra útliti, fyrir utan auglýsingarskilti á göflum og á austurhlið.
 Tæknilegt ástand: Slakt.
 Varðveislugildi: 2.

Niðurstaða varðveislumats: Varðveislugildi hússins er lágt.

6 Heimildaskrá:

Prentaðar heimildir:

Lög um menningarminjar nr. 80/2012.

Drífa Kristín Þrastardóttir, Anna Lís Guðmundsdóttir, Gunnþóra Guðmundsdóttir, María Gísladóttir, Helga Maureen Gylfadóttir og Guðný Gerður Gunnarsdóttir. Byggðakönnun, borgarhluti 5 – Háaleiti. Minjasafn Reykjavíkur, skýrsla nr. 164. Reykjavík 2014.

Aðrar heimildir:

Heimasíða Hestamannafélagsins Fáks, saga Fáks: <http://fakur.is/um-fak/>

Húsateikningar: Landupplýsingakerfi Reykjavíkur (LUKR), Borgarvefsjá:
<http://borgarvefsja.reykjavik.is/borgarvefsja/>

Reykjavík, 12. september 2017

Sprengisandur Þ59 – Athugasemdir á auglýsingartíma

Varðar: Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju tillaga Landslags ehf. og Arkís arkitekta ehf., dags. 26. júní 2017, að deiliskipulagi fyrir svæðið Þ59 Sprengisandur. Í tillögunni felst uppbygging atvinnuhúsnæðis á þremur lóðum þar sem nú er Bústaðavegur 151. Einnig eru lögð fram minnisblöð verkfræðistofunnar Eflu dags. 20. febrúar 2017 varðandi hljóðvist og 23. febrúar 2017 varðandi umferðarreikninga og Húsakönnun Landslags, dags. 15. maí 2017.

Tillagan var auglýst frá 14. júlí 2017 til og með 25. ágúst 2017. Eftirtaldir sendu inn athugasemdir:

1. Ægir Burknason, dags. 21. júlí 2017,
2. Svavar Freyr Ástvaldsson, dags. 20. og 25. júlí 2017,
3. Haukur Sigurðsson, dags. 26. júlí 2017,
4. Baldvin Einarsson, dags. 24. ágúst 2017,
5. Eiríkur Grímsson og Steinunn M. Guðjónsdóttir, dags. 24. ágúst 2017, og
6. Jón Magnússon og Bryndís Bjarnadóttir, dags. 25., ágúst 2017.
7. Að loknum athugasemdarfresti barst athugasemd frá Þuríði Gísladóttur, dags. 28. ágúst 2017.
8. Einnig er lagt fram bréf þjónustumiðstöðvar Laugardals og Háaleitis f.h. Hverfisráðs Háaleitis og Bústaða, dags. 23. ágúst 2017, þar sem óskað er eftir framlengingu á athugasemdarfresti.

Athugasemdir og svör:

1. Ægir Burknason

Gerir athugasemd við hringtorg og að þarna þurfi að koma mislæg gatnamót áður en að byggt verður á svæðinu. Umferðin þarna sé mjög mikil og það þurfi að skoða umferðina betur á svæðinu.

Svar:

Mislæg gatnamót Reykjanesbrautar og Bústaðavegar voru felld úr Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030, þó með þeim fyrirvara að útfærsla Reykjanesbrautar er enn til skoðunar í tengslum við svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins.

Ráðgjafi Reykjavíkurborgar, þ.e. verkfræðistofan Efla, hefur greint aðstæður m.t.t. fyrirhugaðrar uppbyggingar. Samkvæmt greiningu Eflu mun fyrirhugað hringtorg anna vel þeirri umferð sem fyrir er ásamt þeirri aukningu sem fylgir nýrri uppbyggingu á deiliskipulagssvæðinu.

Hringtorgið útilokar ekki þann möguleika að koma fyrir mislægum gatnamótum Reykjanesbrautar og Bústaðavegar ef til þess kæmi í framtíðinni.

2. Svavar Freyr Ástvaldsson

Bréfitari telur að það þurfi að hækka nýtingu á byggingarlandinu og byggja hærra en 3-4 hæðir. Fólk hefur unnið markvisst að því að draga úr sjón- og hljóðmengun frá Reykjanesbraut frá lóð sinni en skipulagssvið sé að reyna að fara ekki „of“ hátt upp til þess að skyggja ekki á næsta nágrenni.

Leggur til að þegar um er að ræða fjölbýlishús og atvinnuhús sem eru hærra en tvær hæðir þá eigi að margfalda með þremur hæðir á húsum og fjölda stæða við þau hús. Byggingar eigi að bera þjónustuaðkomu í kjallara fyrir aðföng og vörur, ásamt því að hýsa bílastæðahús sem er fimm hæðir. Kjallarahæðir myndu nýtast í það allra helsta eins og sorpgeymslu og/eða flokkun, þjónustusvæði



fyrir hitaveitu, vatn og rafmagn, síma og ljósleiðara, rými fyrir tölvurekla og gagnaský og þess háttar hluti sem þurfa lágmarksaðkomu frá fólki en drepur notkunarmöguleika á íbúðar- eða skrifstofu hæðum. Þá fari að sjást stöðugra verðlag yfir lengri tíma á slíkum fasteignum.

Finnst vel við hæfi að þarna við endann á Réttaholtinu sé byrjað á endurskipulagi á háreistri íbúðarbyggð 9 – 12 hæða bygginga, neðri hæðir með allt að 8 íbúðum en færri á efstu 2 – 4 hæðunum.

Svar:

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er sérstök stefna um hæðir húsa í kaflanum Borg fyrir fólk. Þar kemur fram:

Öll svæði þar sem til álita kemur að reisa háhýsi eða ný kennileiti í borginni verður að skoða í samhengi við umhverfi sitt og setja gæðakröfur um útlit þeirra og tilgang. Skýra þarf í hverfisskipulagi og deiliskipulagi tilgang háhýsa og kennileita og hvað þau leggja til fyrir nær- og fjærumhverfið, ásamt því að tryggja samspil nýrra og núverandi kennileita.

Stefna um hæðir húsa skal taka mið af sögu borgarinnar og hefðum, yfirbragði núverandi byggðar og sjónásum til lykilkennileita, náttúrulegra og manngerðra. Umræddar byggingar standa við Reykjanesbrautina gengt Elliðaárdalnum og er mikilvægt að þau yfirgnæfi ekki útivistarsvæðið og skyggi um of á sjónlínur að því og til norðurs í átt að Esjunni. Ein helsta sérstaða borgarinnar eru einmitt sterkir sjónásar, tengingin við Sundin og Esjuna sem og önnur kennileiti frá náttúrunnar hendi.

Auk þess er ekki æskilegt að heimila meira byggingarmagn á deiliskipulagssvæðinu m.t.t. umferðaraukningar, sem slíkt hefði í för með sér. Ekki er gert ráð fyrir íbúðum á reitnum þar sem að Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur leggst gegn því vegna svifryks- og hljóðmengunar.

3. Haukur Sigurðsson

- a) Bréfitari er íbúi í Austurgerði og finnst þetta nýja skipulag ekki vera í samræmi við íbúðabyggðina sem er fyrir og of mikið að heimila fjögurra hæða byggingar. Finnst skýrt að heimila fjögurra hæða byggingar undir atvinnuhúsnæði/skrifstofur en ekki leyfa matvörubúð. Var eitthvað hugsað um þarfir hverfisins í þessu skipulagi?
- b) Það sé verið að auka umferð í hverfi þar sem umferð sé nú þegar of mikil.

Svar:

- a) Í Aðalskipulagi Reykjavíkur er þróunarsvæðið Þ59 Sprengisandur skilgreint á eftirfarandi hátt: *Verslun, þjónusta, stofnanir, léttur iðnaður. Veitingastarfsemi og þjónusta sem einkum þjónar nærliggjandi hverfi.*

Í deiliskipulaginu í kafla 5.14 Notkun/starfsemi segir: *Gert er ráð fyrir byggingum fyrir skrifstofur, ásamt tengdri verslun og þjónustu fyrir rekstraraðila og íbúa hverfisins. Ekki er heimild fyrir mengandi iðnað, vöruheymislur og íbúðarhúsnæði. Matvöruverslanir eru ekki heimilar á svæðinu.*

Lóðirnar nr. 151-153 við Bústaðaveg eru ekki í góðum tengslum við íbúðarsvæði ofar í brekkunni, sem tilheyra Byggðarenda og Ásenda, sem eru aðskildar frá með trjábelti og grænu svæði. Þær henta því ekki vel til fyrir matvöruverslanir fyrir íbúa en í aðalskipulaginu er lögð áhersla á að matvöruverslanir séu í göngufæri við sem flesta íbúa. Hætt er við að staðsetning



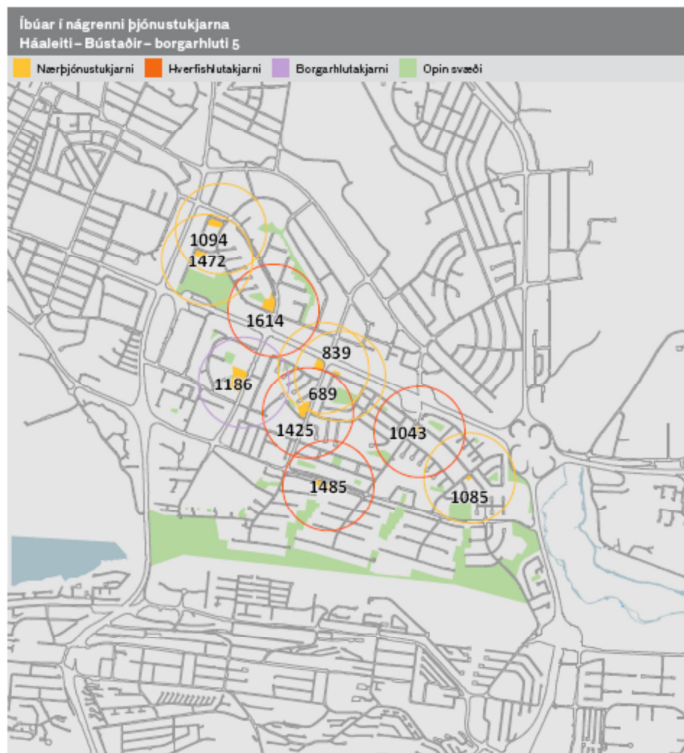
matvörubúðar á þessum stað myndi fyrst og fremst þjóna þeim sem leið eiga um stofnbrautirnar Reykjanesbraut og Bústaðaveg en ekki íbúum hverfisins.

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 í kafla um Kaupmanninn á horninu, kemur fram:

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

Heimildir um matvöruverslanir á atvinnusvæðum utan íbúðarhverfa verði takmarkaðar.

Í borgarhlutanum Háaleiti-Bústaðir er töluvert af þjónustukjörnum í nálægð við þetta íbúðarbyggð eins og sést á myndinni hér fyrir neðan.



Í deiliskipulaginu er svigrúm fyrir ýmis konar þjónustu sem getur þjónað bæði íbúum hverfisins og starfsmönnum á atvinnusvæðinu sem deiliskipulagið nær yfir.

- b) Ráðgjafi Reykjavíkurborgar, þ.e. verkfræðistofan Efla, hefur greint aðstæður m.t.t. fyrirhugaðrar uppbyggingar. Samkvæmt greiningu Eflu mun fyrirhugað hringtorg á Bústaðavegi anna vel þeirri umferð sem fyrir er ásamt þeirri aukningu sem fylgir nýrri uppbyggingu á deiliskipulagssvæðinu.

4. Baldvin Einarsson

- a) Bréfritari er íbúi og húseigandi í neðri hluta Byggðarenda og hefur haldið vöku sinni gagnvart skipulagsvinnu í kringum nefndan þróunarreit en að ekki sé auðvelt fyrir leikmann í þeim efnum að átta sig á gangi mála. Eftir að boðað hafði verið til kynningarfundar á hverfisskipulagi í maí 2016 kom í ljós að fundarboðið var rangt hvað varðaði íbúa Bústaða- og Smáíbúðahverfis. Taldi bréfritari það mjög miður í ljósi þeirra áhrifa sem gætu orðið af völdum stórhýsa á þróunarreitnum. Vegna þessa óskaði hann eindregið eftir því við verkefnastjórnann að fundurinn



yrði auglýstur að nýju réttilega lögum samkvæmt eða honum frestað fram á haust. Verkefnisstjórinn sagði hins vegar að fyrirhuguð breyting á deiliskipulagi á Sprengisandsreitnum væri ekki á hans könnu. Bréfitara virtist þessi kynning vera meira til málamynda, einhverjar skýjaborgir sýndar á veggspjöldum, sem gengu aðallega út á að byggja yfir Miklubrautina. Þannig gætu skipulagsyfirvöld hakað við það í áætlunum sínum að þau hafi haft samráð við íbúa hverfisins lögum samkvæmt, sbr. m.a. d-lið 1. gr., 5. mgr. 37. gr., og 1. mgr. 40. gr. skipulagslaga, nr. 123/2010. Þess ber að geta að ekkert var fjallað um nefnt þróunarsvæði sem tilheyrir skipulagsreit 5.3.E Byggðarendi/Austurgerði. Í ljósi þessa taldi bréfitari réttast að leita til borgarinnar eftir upplýsingum/leiðbeiningum og/eða gögnum vegna þróunarsvæðis 59 Sprengisandur. Í tölvubræfi dags. 20. júlí sl. vísaði undirritaður til 6. mgr. 37. gr. skipulagslaga hvar fram kemur að sveitarfélag geti við deiliskipulagsgerð í þegar byggðu hverfi, ákveðið að skilgreina afmarkað svæði sem þróunarsvæði þar sem vinna skal hefðbundið deiliskipulag. Í slíkri áætlun skal tilgreina framkvæmdatíma áætlunarinnar sem skal vera a.m.k. fimm ár en ekki lengri en fimmtán ár. Framkvæmdatími áætlunarinnar hefst við gildistöku áætlunarinnar en ef hann er ekki tilgreindur skal miða við fimmtán ár. Í ljósi þessa er óskaði undirritaður eftir eftirfarandi upplýsingum/leiðbeiningum og/eða gögnum vegna nefnd þróunarsvæðis:

- Hvenær tók áætlunin gildi?
- Hver er framkvæmdatími hennar?
- Hvar get ég nálgast þessa áætlun?

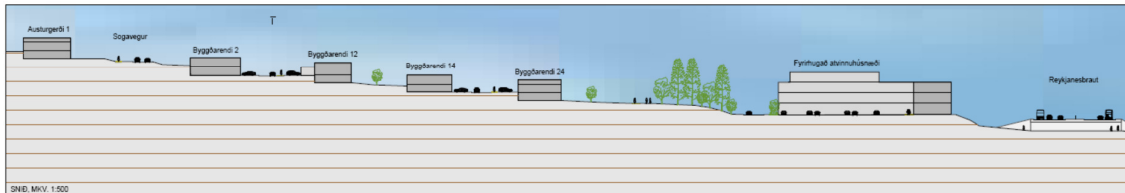
Bréfitari lítur svo á að Reykjavíkurborg ætli sér að víkja sér undan skyldum sínum til virkrar samvinnu við íbúa nærliggjandi hverfa í gegnum allt skipulagsferlið varðandi þróunarsvæði 59 Sprengisandur. Hér með sé því kallað eftir slíku samráði.

- b) Gerir athugasemd við að raða eigi þremur fjögurra hæða stórhýsum meðfram Reykjanesbraut og byrgja þannig fyrir útsýni úr flestum húsum við Byggðarenda þar sem byggðin hallar til austurs og útsýni er víða mikið yfir Elliðaárdalinn og til fjalla. Auk þess yrði gengið verulega á eignarréttindi húseigenda við götuna með hugsanlegri lækkun á verði fasteigna í götunni er verið að koma í veg fyrir sterk sérkenni í því byggðarmynstri, sem finna má í nefndri skipulagseiningu, fái að njóta sín áfram á bak við vegg gerðan úr stórhýsum. Vert sé að geta þess að tvö hús við Byggðarenda, þ.e.a.s. nr. 3 og 11 hafi nú þegar ratað inn á húsverndarskrá Reykjavíkur hvað varðar varðveislumat húsa og mannvirkja í borgarhluta 5.
- c) Auk þessa kemur fram í ýmsum gögnum frá skipulagsyfirvöldum að markmiðið með breytingu á deiliskipulaginu sé m.a. að „vinna tillögu að nýju atvinnusvæði með verslun og þjónustu sem einkum þjónar nærliggjandi hverfi.“ Þvert á móti sé hér verið að vinna með hugmyndir að stórhýsum sem eiga að innihalda alls kyns atvinnustarfsemi óháð hverfinu, með tilheyrandi umferðarþunga sem þó er ærinn fyrir, og alls ekki í anda þess „hverfishliðs“ sem hefur verið hampað í sambærilegum skrifum á vegum Reykjavíkurborgar.
- d) Einnig ber að benda á beinlínis villandi framsetningu á kynningarefninu. Á skjalinu th59_sprengisandur_skyringaruppdrattur.pdf er neðst í vinstra horni mynd sem sýnir mögulega útfærslu bygginga við Bústaðaveg 151. Þar eru t.d. bifreiðastæði höfð græn. Fljótt á litið má ætla að svæðið verði meira og minna þakið gróðri, þ.e. trjám og grasi, en þegar farið er að rýna í þetta er ekki annað að sjá en hið gagnstæða sé á ferðinni, malbik og steinsteypa (nema bifreiðastæðin verði lögð torfi eins og þökin), enda þarf pláss undir allar þær bifreiðar sem munu fylgja þeirri starfsemi sem þarna á að hýsa og tilheyrir ekki hverfinu.
- e) Bréfitari vill taka það fram að með framangreindum athugasemdum er hann alls ekki að leggja á móti því að umrætt þróunarsvæði verði nýtt með skynsömum hætti og þá undir byggingar sem eiga að hýsa þjónustustarfsemi við hverfið. Væri nær að mati bréfitara að hanna hús af svipaðri gerð, hæð og umfangi og það sem byggt var undir veitingahúsið Sprengisand (nú Grillhúsið) og þróunarreitinn dregur nafn sitt af. Sú bygging hafi verið reist þarna í tiltölulega

mikilli sátt við íbúa hverfisins og telur undirritaður að sátt gæti ríkt um fleiri þannig byggingar og starfsemi á svæðinu.

Svar:

- a) Þróunarsvæði og landnotkun eru tilgreind í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030. Í aðalskipulaginu segir um þróunarsvæði þ59 Sprengisand: Verslun, þjónusta, stofnanir, léttur iðnaður. Veitingastarfsemi og þjónusta sem einkum þjónar nærliggjandi hverfi. HverfisSKIPULAG nær fyrst og fremst yfir gróna íbúðarbyggð í hverju hverfi fyrir sig og sérstök athugunarsvæði, sem eru tilgreind í hverfisSKIPULAGinu. Þegar um er að ræða stóran þróunarreit eins og þ59 Sprengisand, er gert sérstakt deiliskipulag fyrir svæðið. Samráð við gerð deiliskipulagsins var í samræmi við þá málsmæðferð sem kveðið er á um í skipulagslögum nr. 123/2010. Lýsing fyrir deiliskipulagið, þar sem farið var yfir forsendur, var kynnt í lok árs 2015. Ekki var haldinn kynningarfundur fyrir íbúa um málið en bréf var sent á nærliggjandi lóðarhafa við Byggðarenda og Ásenda til að láta vita af því að deiliskipulagið var komið í auglýsingu. Það er ekki lögformleg skylda að halda kynningarfund fyrir hvert deiliskipulag og það metið í hverju tilfelli fyrir sig.
- b) Núverandi trjábelti milli lóða við Byggðarenda og deiliskipulagssvæðisins skyggir nú þegar þó nokkuð á útsýni frá íbúðarhúsum, þó minna á vetrum en sumrum. Þriðja hæð nýbygginganna er u.þ.b. í sömu hæð og neðstu íbúðarhúsin við Byggðarenda. Innðegin fjórða hæð er sett á langhliðar bygginganna í austur-vesturátt til þess að skerða sem minnst útsýni frá íbúðarbyggðinni (sjá mynd sem sýnir snið í gegnum deiliskipulagssvæðið hér fyrir neðan). Útsýni er ekki lögvarinn réttur borgara, alltaf má búast við því að útsýni taki breytingum með tímanum. 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 fasteignar að Reykjavíkurborg hafi með samþykkt deiliskipulagsins valdið honum tjóni umfram aðra á deiliskipulagssvæðinu þá er vakin athygli á 51. gr. Skipulagslaga nr. 123/2010 sem inniheldur bótaákvæði vegna gildistöku skipulagsáætlana.



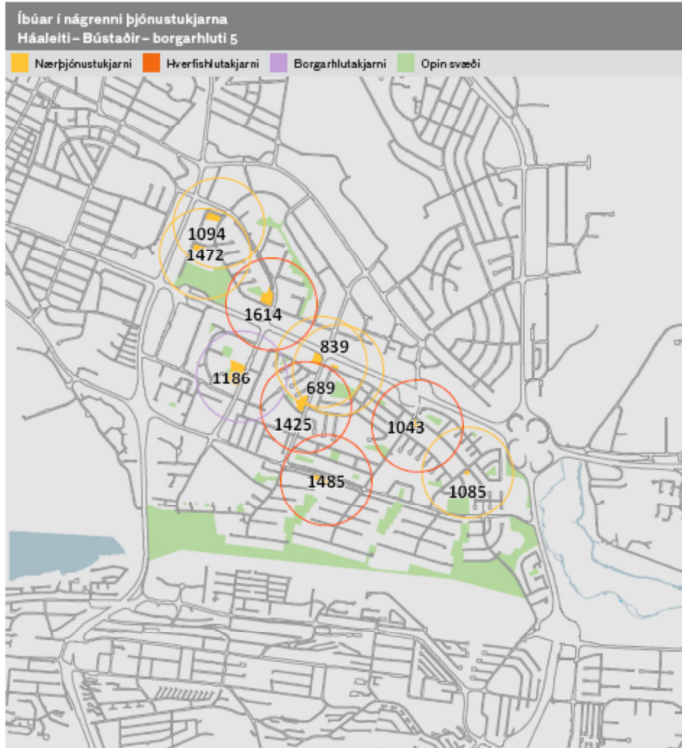
Í skilmálum deiliskipulagsins eru ítarlegir skilmálar um útlit bygginga, m.a. um þakform og efnisval. Þar segir m.a.: „Brjóta skal upp veggfleti byggingar með lit, áferð, efni og/eða útbyggingum eða innskotum í því skyni að draga úr áhrifum af stærð byggingar, ýta undir fjölbreytni og fella þær að mælikvarða og yfirbragði svæðisins.“ Einnig er gerð krafa um að nýbyggingarnar á lóðunum þremur séu hannaðar af a.m.k. þremur mismunandi arkitektastofum til að koma í veg fyrir einsleitni bygginga.

- c) Í Aðalskipulagi Reykjavíkur er þróunarsvæðið þ59 Sprengisandur skilgreint á eftirfarandi hátt: *Verslun, þjónusta, stofnanir, léttur iðnaður. Veitingastarfsemi og þjónusta sem einkum þjónar nærliggjandi hverfi.*

Í deiliskipulaginu í kafla 5.14 Notkun/starfsemi segir: *Gert er ráð fyrir byggingum fyrir skrifstofur, ásamt tengdri verslun og þjónustu fyrir rekstraraðila og íbúa hverfisins. Ekki er heimild fyrir mengandi iðnað, vörugeymslur og íbúðarhúsnæði. Matvöruverslanir eru ekki heimilar á svæðinu.*

Lóðirnar nr. 151-153 við Bústaðaveg eru ekki í góðum tengslum við íbúðarsvæði ofar í brekkunni, sem tilheyrir Byggðarenda og Ásenda, sem eru aðskildar frá með trjábelti og grænu

svæði. Þær henta því ekki sérlega vel til fyrir nærþjónustu fyrir íbúa en í aðalskipulaginu er lögð áhersla á að þjónusta sé í göngufæri við sem flesta íbúa. Í borgarhlutanum Háaleiti-Bústaðir er töluvert af þjónustukjörnum í nálægð við þetta íbúðarbyggð eins og sést á myndinni hér fyrir neðan.



Í deiliskipulaginu er svigrúm fyrir ýmis konar þjónustu sem getur þjónað bæði íbúum hverfisins og starfsmönnum á atvinnusvæðinu sem deiliskipulagið nær yfir.

Ráðgjafi Reykjavíkurborgar, þ.e. verkfræðistofan Efla, hefur greint aðstæður m.t.t. fyrirhugaðrar uppbyggingar. Samkvæmt greiningu Eflu mun fyrirhugað hringtorg á Bústaðavegi anna vel þeirri umferð sem fyrir er ásamt þeirri aukningu sem fylgir nýrri uppbyggingu á deiliskipulagssvæðinu.

- d) Deiliskipulagssvæðið er mjög grænt og í deiliskipulagsskilmálum er lögð áhersla á að hafa sem mest af gróðri á svæðinu, t.d. með gróðursetningu trjáa og grænum þökum. Á deiliskipulagssvæðinu er gert ráð fyrir 1 bílastæði á hverja 50 m² atvinnuhúsnæðis. Bílastæði eru í bílastæðakjöllurum og á lóðum. Gegndræpt yfirborð skal vera á sjálfum bílastæðunum, t.d. hellur eða grassteinn, en heimilt er að hafa malbik á akbrautum. Gróðursetja skal trjá- og runnagróður á bílastæðum sem nemur a.m.k. 5 % af flatarmáli bílastæðanna sjálfra. Þegar um bílastæði ofan á þaki bílageymslu er að ræða skal ýmist gera ráðstafanir til að byggja upp ker fyrir jarðveg eða gróðursetja á gólfi bílageymslu ef unnt er að hafa ljósop á þaki geymslunnar ofan við trjábeðin.
- e) Um er að ræða u.þ.b. 3,5 ha svæði við helstu stofnbrautir höfuðborgarsvæðisins og því mikilvægt að nýta landsvæðið eins vel og kostur er. Í deiliskipulagi er leitast við að mæta þeim markmiðum sem sett eru fram í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 þar sem lögð er áhersla á sjálfbæra þróun og ný atvinnusvæði austarlega í borginni með aukna áherslu á vistvænar samgöngur. Í aðalskipulaginu eru m.a. sett fram þau markmið að skipulag byggðar og umhverfis stuðli að sjálfbærri þróun þar sem bætt lífsgæði borgarbúa og fjölbreytt mannlíf verði í fyrirrúmi. Þörfum gangandi og hjólandi umferðar verði mætt með markvissri uppbyggingu stígakerfis borgarinnar og þéttari og skjólbetri byggð. Til að mynda mun hljóðvist í íbúðarbyggð

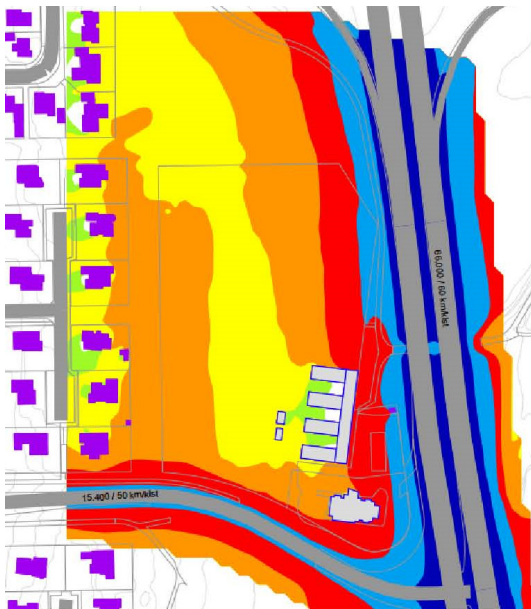
vestan við deiliskipulagssvæðið koma til með að batna til muna með fyrirhuguðum byggingum skv. skýrslu Eflu um hljóðvist.

5. Eiríkur Grímsson og Steinunn M. Guðjónsdóttir

- Bréfitrarar eru íbúar við Byggðarenda 19 og telja afar misráðið að taka þetta opna svæði undir verslunar- og þjónustubyggingar. Nær væri að að gera svæðið þannig úr garði að fólk gæti notið þar útivistar og leikja, auk þess sem svæðið er beinlínis tengt við hinn fagra Elliðaárdal.
- Þá sé ljóst að þetta eykur enn við umferð á þessu svæði með tilheyrandi hljóð- og loftmengun.
- Mótmæla einnig harðlega fyrirhugaðri hæð væntanlegra bygginga, sem muni skerða útsýni frá neðstu húsaröðinni við Byggðarenda, sem muni augljóslega draga úr verðmæti eigna.

Svar:

- Deiliskipulagssvæðis er á horni tveggja stofnæða, þ.e. Reykjanesbrautar og Bústaðavegar og skammt frá Miklubrautinni, það hentar því ekki vel sem útivistarsvæði enda er Elliðaárdalurinn, eitt stærsta og vinsælasta útivistarsvæði borgarinnar, rétt handan við Reykjanesbrautina.
- Ráðgjafi Reykjavíkurborgar, þ.e. verkfræðistofan Efla, hefur greint aðstæður m.t.t. fyrirhugaðrar uppbyggingar. Samkvæmt greiningu Eflu mun hringtorg anna vel þeirri umferð sem fyrir er ásamt þeirri aukningu sem fylgir nýrri uppbyggingu á deiliskipulagssvæðinu. Í skýrslu Eflu um hljóðvist kemur fram að hljóðvist í íbúðarbyggð vestan við deiliskipulagssvæðið mun batna til muna með fyrirhuguðum byggingum eins og sést á hljóðkortum hér fyrir neðan.



Mynd 1: Hljóðstig m.v. núverandi umferðarmagn.

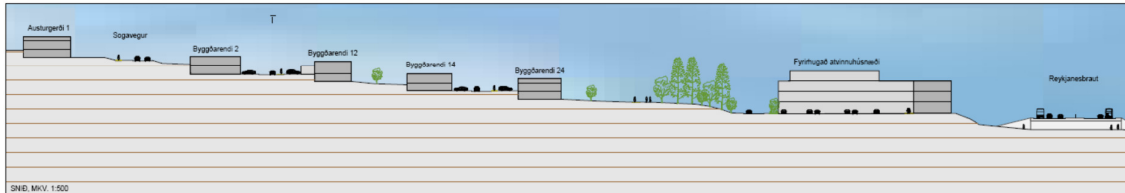


Mynd 2: Hljóðstig m.v. framtíðar umferðarmagn.

- Núverandi trjábelti milli lóða við Byggðarenda og deiliskipulagssvæðisins skyggir nú þegar þó nokkuð á útsýni frá íbúðarhúsunum, þó minna á vetrum en sumrum. Þriðja hæð nýbygginganna er u.þ.b. í sömu hæð og neðstu íbúðarhúsin við Byggðarenda. Innregin fjórða hæð er sett á langhliðar bygginganna í austur-vesturátt til þess að skerða sem minnst útsýni frá íbúðarbyggðinni (sjá mynd sem sýnir snið í gegnum deiliskipulagssvæðið hér fyrir neðan). Útsýni er ekki lögvarinn réttur borgara, alltaf má búast við því að útsýni taki breytingum með tímanum. 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 fasteignar að Reykjavíkurborg hafi með samþykkt deiliskipulagsins valdið honum tjóni umfram aðra á deiliskipulagssvæðinu þá er vakinn athygli á 51. gr. Skipulagslaga nr. 123/2010 sem inniheldur bótaákvæði vegna gildistöku skipulagsáætlana.



6. Jón Magnússon og Bryndís Bjarnadóttir

- Hæð á byggingum sem eiga að koma meðfram Reykjanesbraut muni byrgja útsýni og því rýra virði eigna. Fjórar hæðir sé of hátt.
- Fara fram á að settar verði inn kvaðir á að nýju húsin verði í takt við núverandi útlit hverfisins.
- Skorður verði settar á starfsemi þannig að ekki verði mengandi eða hávær iðnaður.

Að öðru leyti fagna bréfitarar þessum framkvæmdum, sérlega ef von er á þjónustu starfsemi.

Svar:

- Núverandi trjábelti milli lóða við Byggðarenda og deiliskipulagssvæðisins skyggir nú þegar þó nokkuð á útsýni frá íbúðarhúsum, þó minna á vetrum en sumrum. Þriðja hæð nýbygginganna er u.þ.b. í sömu hæð og neðstu íbúðarhúsin við Byggðarenda. Innregin fjórða hæð er sett á langhliðar bygginganna í austur-vesturátt til þess að skerða sem minnst útsýni frá íbúðarbyggðinni (sjá mynd sem sýnir snið í gegnum deiliskipulagssvæðið hér fyrir neðan). Útsýni er ekki lögvarinn réttur borgara, alltaf má búast við því að útsýni taki breytingum með tímanum. 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 fasteignar að Reykjavíkurborg hafi með samþykkt deiliskipulagsins valdið honum tjóni umfram aðra á deiliskipulagssvæðinu þá er vakinn athygli á 51. gr. Skipulagslaga nr. 123/2010 sem inniheldur bótaákvæði vegna gildistöku skipulagsáætlana.
- Í skilmálum deiliskipulagsins eru ítarlegir skilmálar um útlit bygginga, m.a. um þakform og efnisval. Þar segir m.a.: „Brjóta skal upp veggfleti byggingar með lit, áferð, efni og/eða útbyggingum eða innskotum í því skyni að draga úr áhrifum af stærð byggingar, ýta undir fjölbreytni og fella þær að mælikvarða og yfirbragði svæðisins.“ Einnig er gerð krafa um að nýbyggingarnar á lóðunum þremur séu hannaðar af a.m.k. þremur mismunandi arkitektastofum til að koma í veg fyrir einsleitni bygginga.
- Í Aðalskipulagi Reykjavíkur er þróunarsvæðið þ59 Sprengisandur skilgreint á eftirfarandi hátt: *Verslun, þjónusta, stofnanir, léttur iðnaður. Veitingastarfsemi og þjónusta sem einkum þjónar nærliggjandi hverfi.*

Í deiliskipulaginu í kafla 5.14 Notkun/starfsemi segir: *Gert er ráð fyrir byggingum fyrir skrifstofur, ásamt tengdri verslun og þjónustu fyrir rekstraraðila og íbúa hverfisins. Ekki er heimild fyrir mengandi iðnað, vörugeymslur og íbúðarhúsnæði. Matvöruverslanir eru ekki heimil á svæðinu.*

Mengandi iðnaður er ekki heimill á verslunar- og þjónustusvæðum almennt skv. aðalskipulagi en auk þess er sérstaklega hnekk á því í deiliskipulaginu að þarna verði mengandi iðnaður ekki heimill.

7. Puríður Gísladóttir

Bréfitari er íbúi við Seljaland í Fossvogi og notar mikið gatnamót Bústaðavegar og Reykjanesbrautar. Telur fyrirsjáanlegt að mikil umferðarþvaga verði í fyrirhuguðu hringtorgi. Biðraðir séu iðulega við ljósin á mótum Bústaðavegar og Reykjanesbrautar. Biðröðin hjá þeim sem eru á leið austur Bústaðaveg muni ná inn í hringtorgið og hafa í för með sér ringulreið og slyshættu.

Svar:

Ráðgjafi Reykjavíkurborgar, þ.e. verkfræðistofan Efla, hefur greint aðstæður m.t.t. fyrirhugaðrar uppbyggingar. Samkvæmt greiningu Eflu mun hringtorg anna vel þeirri umferð sem fyrir er ásamt þeirri aukningu sem fylgir nýrri uppbyggingu á deiliskipulagssvæðinu.

8. Þjónustumiðstöð Laugardals og Háaleitis f.h. Hverfisráðs Háaleitis og Bústaða

Óskað er eftir frestun á að senda inn athugasemdir fram yfir næsta fund hverfisráðsins þann 18. september 2017. Jafnframt er spurt hvort og hvernig kynningu til íbúa hafi verið háttað.

Svar:

Athugasemdin barst eftir auglýsingatíma deiliskipulagstillögunnar og því var ekki hægt að verða við ósk um lengri athugasemdafrest. Hins vegar var hverfisráðinu gefið færi á að koma með sínar athugasemdir meðan að þessi umsögn var í vinnslu.

Niðurstaða

Lagt er til að deiliskipulagstillagan verði samþykkt óbreytt eftir auglýsingu.

F.h. Skipulagsfulltrúans í Reykjavík,
Halldóra Hrólfsdóttir, verkefnisstjóri