



Reykjavík 29.06.2017

Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs frá 28. júní 2017 varðandi eftirfarandi mál.

Þ59 Sprengisandur

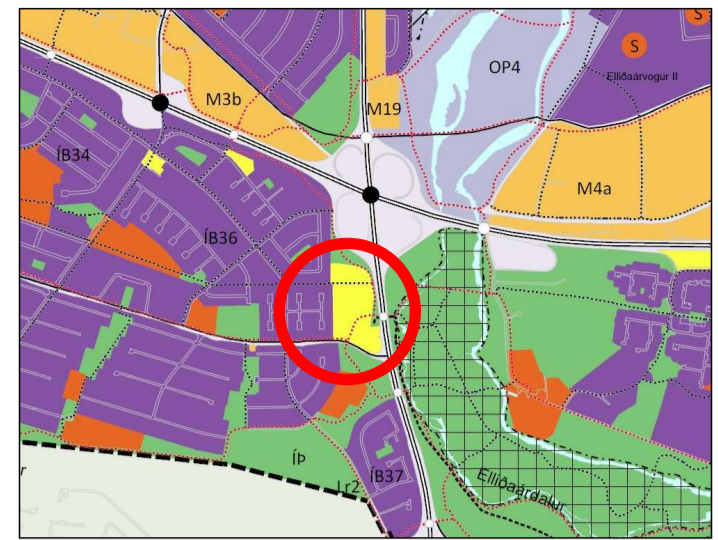
Lögð fram tillaga Landslags ehf. og Arkís arkitekta ehf., dags. 26. júní 2017, að deiliskipulagi fyrir svæðið Þ59 Sprengisandur. Í tillögunni felst uppbygging atvinnuhúsnæðis á þremur lóðum þar sem nú er Bústaðavegur 151. Einnig eru lögð fram minnisblöð verkfræðistofunnar Eflu, dags. 20. febrúar 2017,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

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

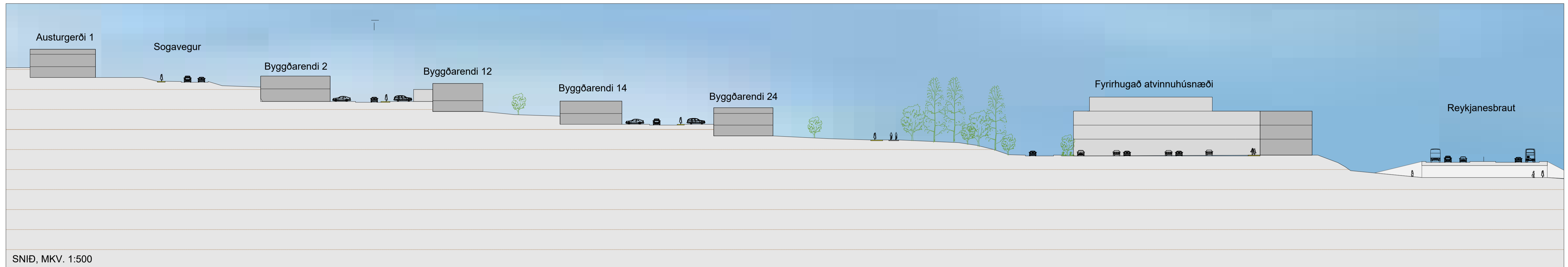
F.h. umhverfis- og skipulagssviðs


Erna Hrönn Geirsdóttir

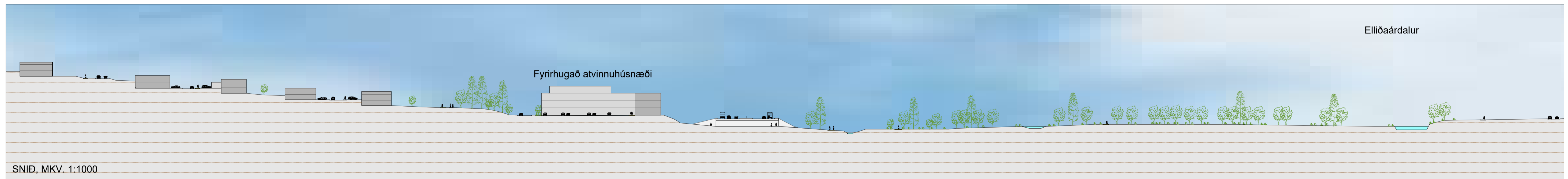
Fylgiskjöl: tillaga Landslags ehf. og Arkís arkitekta ehf., dags. 26. júní 2017, minnisblöð verkfræðistofunnar Eflu, dags. 20. febrúar 2017, varðandi hljóðvist og 23. febrúar 2017, varðandi umferðarreikninga og húsakönnun Landslags, dags. 15. maí 2017.



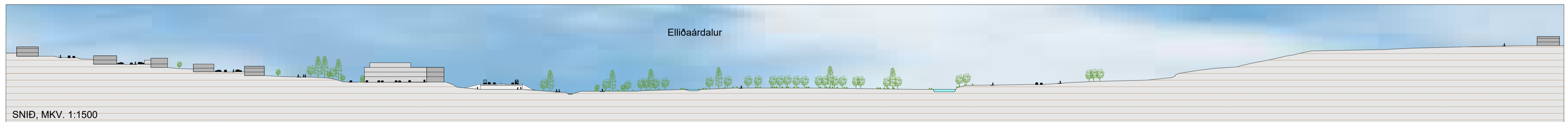
Hluti af Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030



SNID, MKV. 1:500



SNID, MKV. 1:1000



SNID, MKV. 1:1500



MÖGULEG ÚTFÆRSLA BYGGINGA VIÐ BÚSTAÐAVEG 151

REYKJAVÍKURBORG
BÚSTAÐAVEGUR 151-153, DEILISKIPULAG
SKÝRINGARUPPDRATTUR - TILLAGA

KVARDI-A1: 1:500, 1:1000, 1:1500	TEIKN NR:
DAGS: 26.06.2017	HANNAÐ: ÞHÓÍ/EG/EE
FLOKKUR: 0000	TEIKNAD: EE/ÓÍ
SKRÁ:	VERKNR: 16116

ARKÍŚ
LANDSLAG
LANDSLAGSARKITEKTAR FÍLA
SKULAVORÐUSTIG 11 - 101 REYKJAVÍK - Sími: 535 5300
KAUPANGI V/MYRARVEG - 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

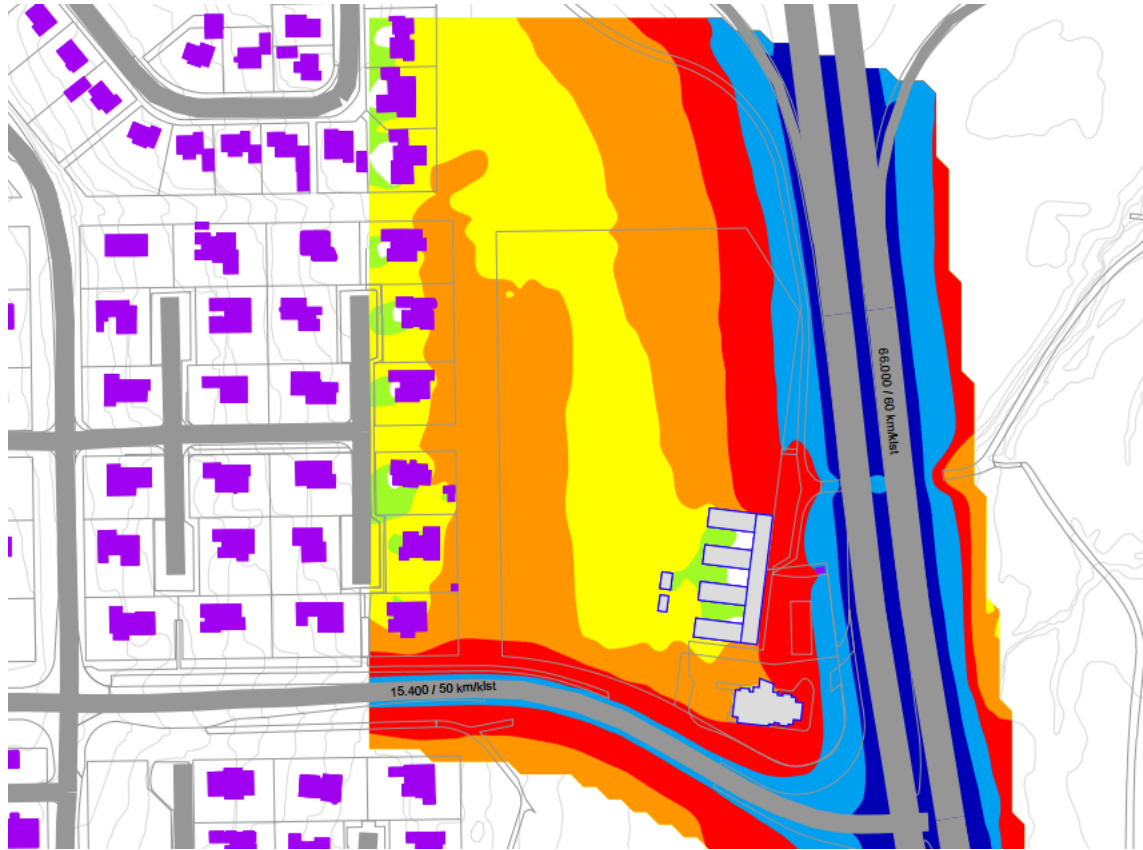
Hljóðstig á svæðinu við lóðina Bústaðaveg 151-153 var reiknað samkvæmt reglugerð um hávaða nr. 724/2008. Engar kröfur fyrir hljóðstig utan við húsvegg fyrir hávaðalitra vinnustaði, s.s. skrifstofur og sambærilegt. Viðmiðunargildi um hávaða innanhúss er 40 dB(A) fyrir hávaðalitra vinnustaði, s.s. skrifstofur. 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 punktugildi fyrir hvert hús og er það gildið sem miða skal við í reglugerð. Punktugildið 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.

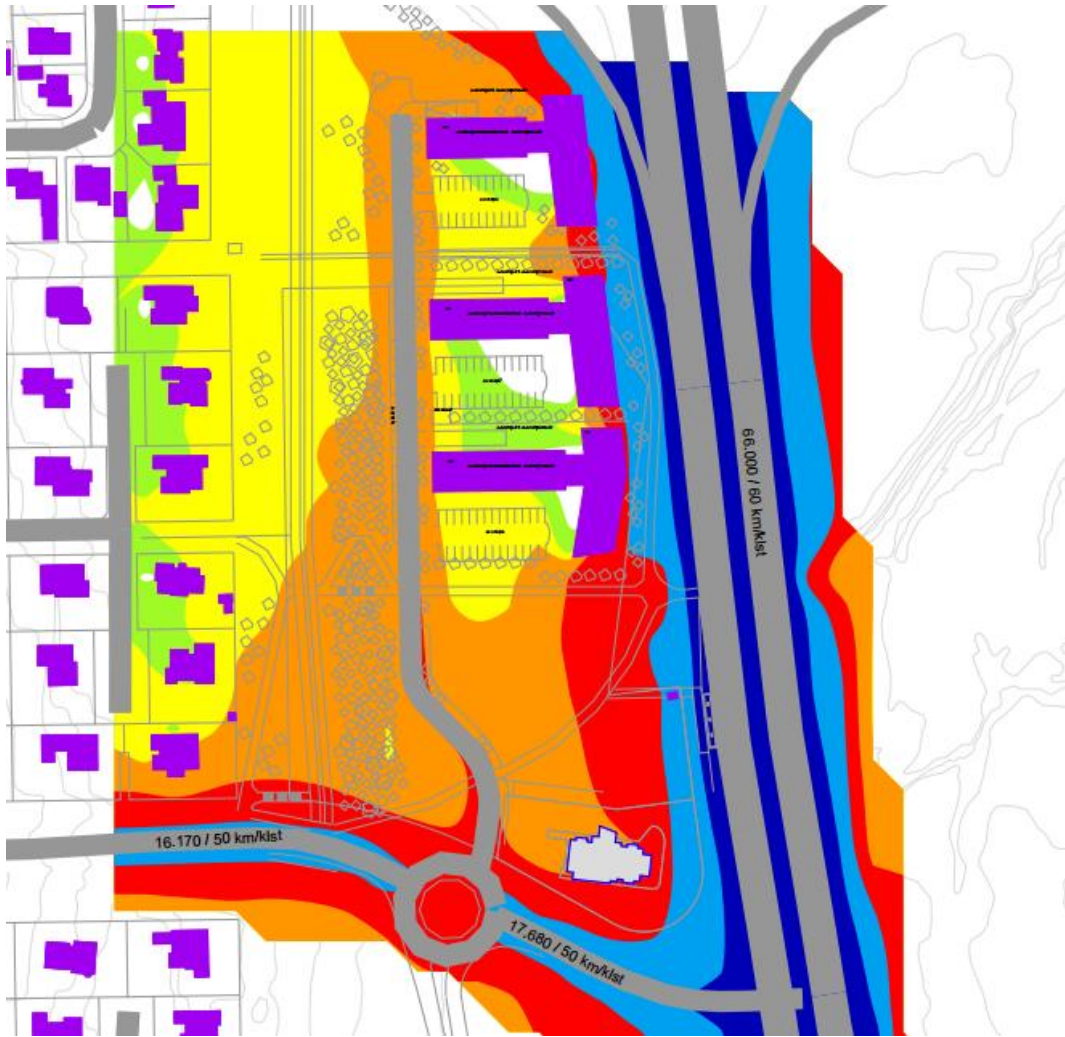
NIÐURSTÖÐUR ÚTREIKNINGA Á UMFERÐARHÁVAÐA

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 almenningsamgöngur, endurskoðað byggingarmagn		
Sendandi Bryndís Friðriksdóttir, Rósa Guðmundsdóttir		
Dreifing Reykjavíkurborg, Landslag, Arkis		

Umferðarsköpun

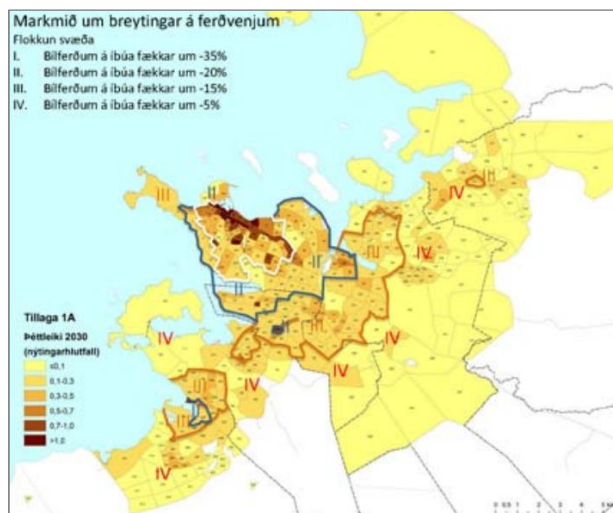
ÁDU

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. Aðalskipulagi 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)	64%
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 hægriþeygju framhjáhlaupi frá Reykjanesbraut. Lengsta röð árdegis á austur aðkomu Bústaðavegar inn í hringtorgið mun því ná fram fyrir hægriþeygju framhjáhlaupið og hindrað að bílar komist úr hægriþeygju frá Reykjanesbraut inn á Bústaðaveg. Síðdegis verða lengstu raðir á vestur aðkomu Bústaðavegar að gatnamótunum.

Núverandi gatnamót voru afkastareiknuð og hafa þau þjónustig 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.

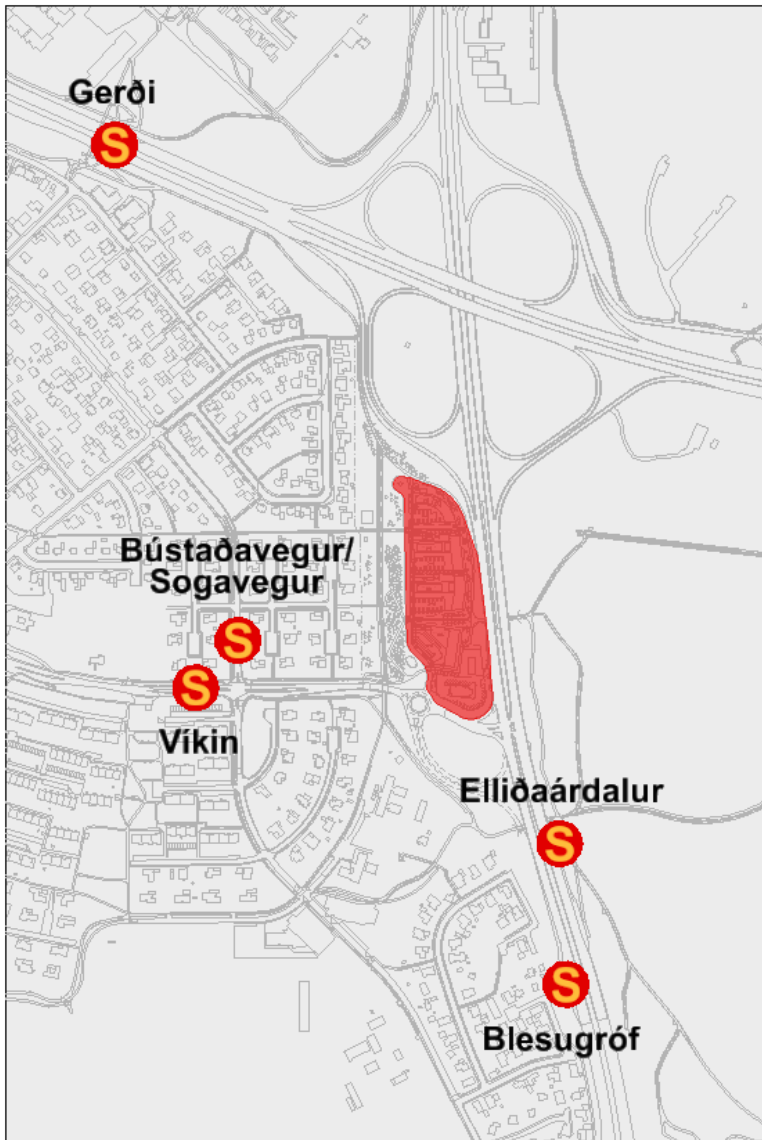
Bústaðavegi. Mjög stutt er á milli nýju gatnamótanna og gatnamóta Reykjanesbrautar-Bústaðavegar og því er mjög líklegt að umferð og raðir þar hafi mikil áhrif á umferðaraðstæður á nýju gatnamótunum. Umferðaraðstæður á gatnamótum Reykjanesbrautar-Bústaðavegar voru ekki reiknaðar en síðdegis er líklegt 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 mettnarhlutfall 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.

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

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

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: Skerjafjörður-Hlemmur-Mjódd-Ártún

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

	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 útlitun má sjá í töflunni hér að neðan.

	Bústaðavegur/ Sogavegur	Víkin	Ellifaárdalur	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



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, fasteignamatsupplýsingum, 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 Elliðaáanna, 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 Elliðaáanna 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 völinn. 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 skömmtun 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 Elliðaáanna árið 1963, hús hægra megin á myndinni standa enn.

Árið 1965 bauð Reykjavíkurborg Fáki 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 Atlantsólía 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**

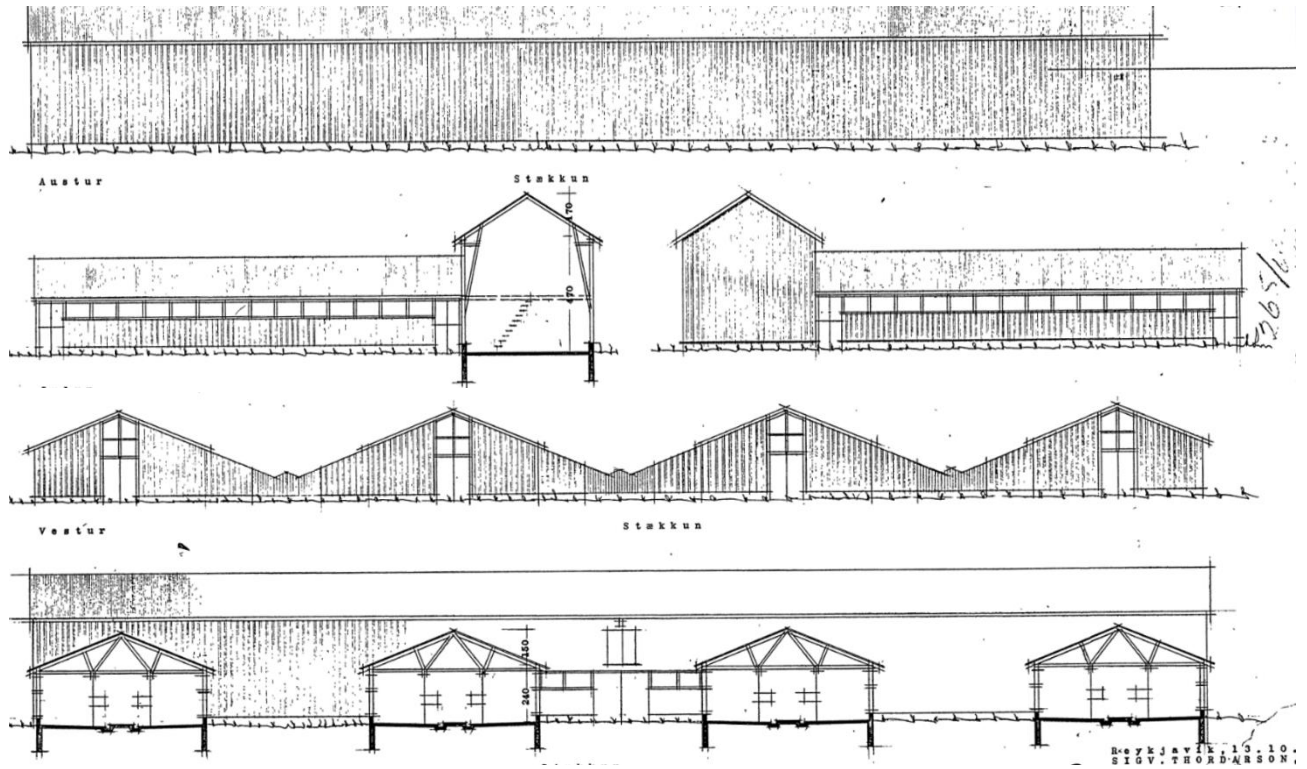
Hesthús og hlaða eru í hefðbundnum stíl íslenskra hesthúsa frá miðbiki síðustu aldar, timburhús með mænispaki. Erfitt er að heimfæra byggingarstíl á veitingahúsið.

2.4 **Upprunaleiki**

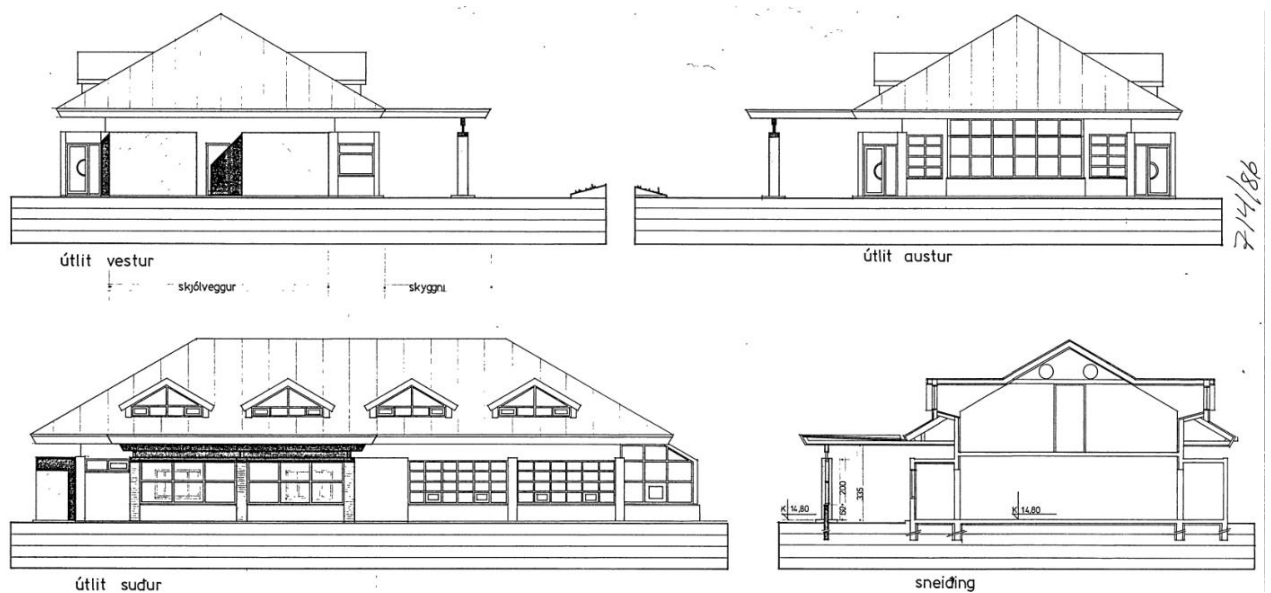
Öll húsin á svæðinu eru af upprunalegri gerð.

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, götummynd 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 þrír:

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:

Byggingarlistarlegt gildi: Lágt.

Menningarsögulegt gildi: Lágt.

Umhverfisgildi: 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.

Upprunaleg gerð: Húsið er upprunalegt að ytra útliti.

Tæknilegt ástand: Gott.

Varðveislugildi: 4.

Niðurstaða varðveislumats: Varðveislugildi hússins er lágt / meðallagi

Bústaðarvegur 151



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

Hönnuður: Sigvaldi Thordarson
Klæðning: Timbur
Þakklæðning: Bárújárn
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 Prastardóttir, Anna Lía 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/>