



Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs frá 14. september 2016 varðandi eftirfarandi mál.

Keilugrandi/Boðagrandi/Fjörugrandi

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju umsókn skrifstofu eigna og atvinnuþróunar varðandi breytingu á deiliskipulagi lóðanna nr. 1 við Keilugranda auk lóða Fjörugranda og sléttar tölur Boðagranda. Í breytingunni felst niðurrif núverandi iðnaðarhúsnæðis og uppbygging íbúðarhúsnæðis á lóð Keilugranda 1, samkvæmt deiliskipulagsupph. Kanon arkitekta ehf., dags. 19. maí 2016. Einnig er lagður fram skýringar- og skuggavarsupph., dags. 19. maí 2016, snið, dags. 19. maí 2016 og greinargerð og skilmálar, dags. 19. maí 2016. Jafnframt er lagt fram minnisblað VSÓ ráðgjafar um hljóðvist, dags. 6. maí 2016, húsaskrá og varðveislumat Borgarsögusafns Íslands, dags. 19. maí 2016 og hjóðvistarskýrsla Trivium Ráðgjafar, 20. maí 2016. Tillagan var auglýst frá 14. júní 2016 til og með 26. júlí 2016. Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir: f.h. Lóðasamtaka Monika Karlsdóttir og Edda Benediktsdóttir, dags. 2. júlí 2016, Gylfi Gunnarsson og Magdalena S. Ingimundardóttir f.h. húsfélagsins að Boðagrandi 2, dags. 21. júlí 2016, Ása Þórðardóttir, Eiríkur Sigurgeirsson, Magnús Guðmundsson og Snjólaug Sigurbjörnsdóttir, dags. 22. júlí 2016, Ástríður Jóhannesdóttir og Alexander Richter, dags. 24. júlí 2016 og stjórnarmenn í húsfélagi Keilugranda 8 Lára G. Jónasdóttir, Halla G. Jónsdóttir og Kristín A. Sigurgeirsdóttir f.h. eigenda og íbúa 13 íbúða að Keilugrandi 8, dags. 26. júlí 2016 og Húsfélagið Keilugranda 6, dags. 27. júlí 2016. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa dags. 12. september 2016.

Samþykkt með vísan til umsagnar skipulagsfulltrúa dags. 12. september 2016 með fjórum atkvæðum fulltrúa Samfylkingarinnar Hjálmars Sveinssonar og Sverris Bollasonar fulltrúa Bjartrar framtíðar Magneu Guðmundsdóttur og fulltrúa Vinstrihreyfingarinnar-græns framboðs Gísla Garðarssonar.

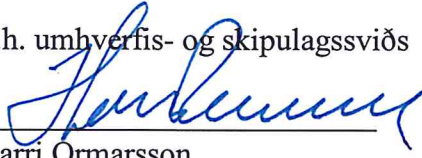
Fulltrúa Sjálfstæðisflokksins Halldór Halldórsson og Hildur Sverrisdóttir sitja hjá við afgreiðsluna.

Fulltrúi Framsóknar og flugvallarvina Stefanía Sverrisdóttir situr hjá við afgreiðsluna og bókar: " Framsókn og flugvallarvinir sitja hjá við afgreiðsluna þar sem við teljum mikilvægt og algerlega nauðsynlegt hefði verið að gera ráð fyrir litlum verslunum og þjónusturýmum að hluta til á jarðhæð húsanna, til að auka möguleika á fjölbreyttri þjónustu við þann aukna fjölda íbúa sem stefnt er að með þéttingu byggðar á svæðinu. Hjólreiðaáætlun Reykjavíkurborgar 2015-2020 gerir beinlínis ráð fyrir því skv. markmiði sínu en þar segir "Hún (hjólastefnan) skal vera þannig úr garði gerð að hún hvetji borgarbúa til að sinna erindum sínum á reiðhjólum. Mikilvægt er því fyrir meirihlutann

að horfa til allra þeirra áætlana sem þeir hafa samþykkt við skipulagsgerð. Gert er ráð fyrir fólksfjöldaaukingu um allt að 5500 manns á næstu árum á svæðinu. Skammsýni við skipulagsgerð meirihluta Samfylkingar, Bjartrar framtíðar, Vinstri grænna og Pírata virðist hér ráða för."

Vísað til borgarráðs.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs



Harri Órmarsson

Fylgiskjöl: deiliskipulagsuppd., dags. 19. maí 2016, skýringar- og skuggavarpsuppd., dags. 19. maí 2016, greinargerð og skilmálar, dags. 19 maí 2016, minnisblað VSÓ ráðgjafar um hljóðvist, dags. 6. maí 2016, húsaskrá og varðveislumat Borgarsögusafns Íslands, dags. 19. maí 2016, hljóðvistarskýrsla Trivium Ráðgjafar, 20. maí 2016 innsendar athugasemdir og umsögn skipulagsfulltrúa dags. 12. september 2016.

Húsaskrá og varðveislumat
úr væntanlegri húsakönnun fyrir deiliskipulagssvæðið
Keilugranda-Boðagranda-Fjörugranda

Fyrsti eigandi ÁF-hús ehf.

Hönnun Benjamín Magnússon
arkitektUpphafleg notkun
Íbúðarhús

Upphafleg gerð

Tegund Steinsteyp
Klæðning Ál
Þakgerð Geiraris
Þakklæðning
Undirstöður

Upphaflegt útlit

Fimmlyft
Kjallari
Ris

Helstu breytingar

Hönnuðir breytinga

Saga

Húsið er annað af tveimur fimm hæða fjölbýlishúsum sem reist voru á lóðinni á árunum 1999-2000. Á milli húsanna er niðurgrafin bílageymsla.

Áður stóð á lóðinni stálgrindarskemmi, byggð um 1966-1968 sem vörugymsla fyrir verslun O. Ellingsen hf. Hún stóð allt til þess að núverandi hús voru byggð á lóðinni.

Varðveislumat

Byggingarlist: Fjölbýlishús í anda húsagerðar 10. áratugar 20. aldar.

Menningarsögulegt gildi:

Umhverfisgildi: Hluti af götumynd Eiðsgranda sem einkennist af þriggja til tíu hæða fjölbýlishúsum.

Upprunaleg gerð: Óbreytt frá upprunalegri gerð.

Varðveislugildi:

Fyrsti eigandi ÁF-hús ehf.

Hönnun Benjamín Magnússon
arkitektUpphafleg notkun
Íbúðarhús

Upphafleg gerð

Tegund Steinsteyp
Klæðning Ál
Þakgerð Geiraris
Þakklæðning
Undirstöður

Upphaflegt útlit

Fimmlyft
Kjallari
Ris

Helstu breytingar

Hönnuðir breytinga

Saga

Húsið er annað af tveimur fimm hæða fjölbýlishúsum sem reist voru á lóðinni á árunum 1999-2000. Á milli húsanna er niðurgrafin bílageymsla.

Áður stóð á lóðinni stálgrindarskemmi, byggð um 1966-1968 sem vörugymsla fyrir verslun O. Ellingsen hf. Hún stóð allt til þess að núverandi hús voru byggð á lóðinni.

Varðveislumat

Byggingarlist: Fjölbýlishús í anda húsagerðar 10. áratugar 20. aldar.

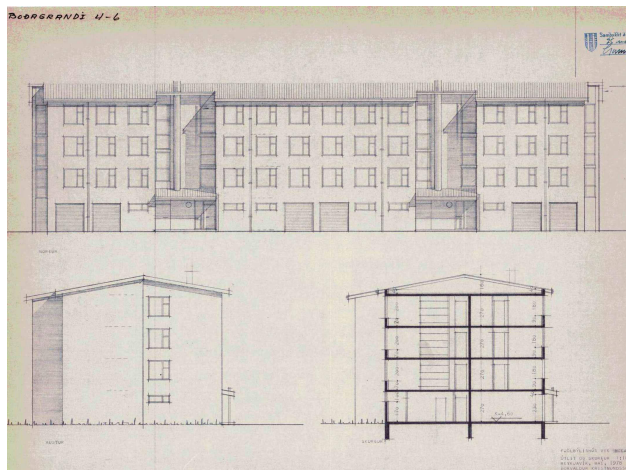
Menningarsögulegt gildi:

Umhverfisgildi: Hluti af götumynd Eiðsgranda sem einkennist af þriggja til tíu hæða fjölbýlishúsum.

Upprunaleg gerð: Óbreytt frá upprunalegri gerð.

Varðveislugildi:

Fyrsti eigandi Kristján Pétursson

Hönnun Þorvaldur Kristmundsson
arkitektUpphafleg notkun
Íbúðarhús

Upphafleg gerð

Tegund
Klæðning
Þakgerð
Þakklæðning
Undirstöður

Steinsteypt
Mænisþak

Upphaflegt útlit

Fjórlyft
Ris

Helstu breytingar

Hönnuðir breytinga

Saga

Húsið er fjórlyft fjölbýlishús byggt á árunum 1978-1979. Skráð í Fasteignaskrá með tveimur staðföngum: Boðagrandi 4 og Boðagrandi 6.

Varðveislumat

Byggingarlist: Fjölbýlishús í anda húsagerðar 8. áratugar 20. aldar.

Menningarsögulegt gildi:

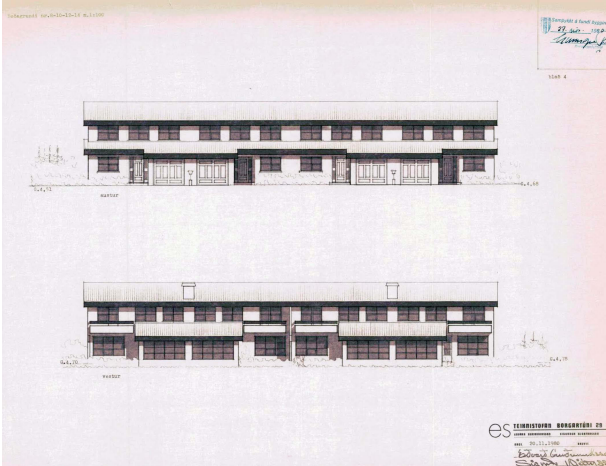
Umhverfisgildi: Tilheyrir skipulagi Eiðsgranda frá 8. áratug 20. aldar.

Upprunaleg gerð: Óbreytt frá upprunalegri gerð.

Varðveislugildi:

Fyrsti eigandi Ólafur Sigurgeirsson o.fl. **Hönnun** Eðvarð Guðmundsson
Sigurður Kjartansson

Upphafleg notkun
Íbúðarhús

**Upphafleg gerð**

Tegund Steinsteyp
Klæðning
Þakgerð Mænispak
Þakklæðning
Undirstöður

Upphaflegt útlit

Tvílyft
Kjallari
Ris

Helstu breytingar

1987 Sólskáli

Hönnuðir breytinga

Stanislas Bohic

l.ark.

Saga

Um er að ræða fjögurra húsa raðhúsalengu, byggða á árunum 1980-1981. Skráð í Fasteignaskrá með fjórum staðföngum: Boðagrandi 8, Boðagrandi 10, Boðagrandi 12 og Boðagrandi 14. Árið 1987 fékkst leyfi til að byggja gróðurskála við húsíð nr. 14.

Varðveislumat

Byggingarlist: Raðhús í anda húsagerðar 9. áratugar 20. aldar.

Menningarsögulegt gildi:

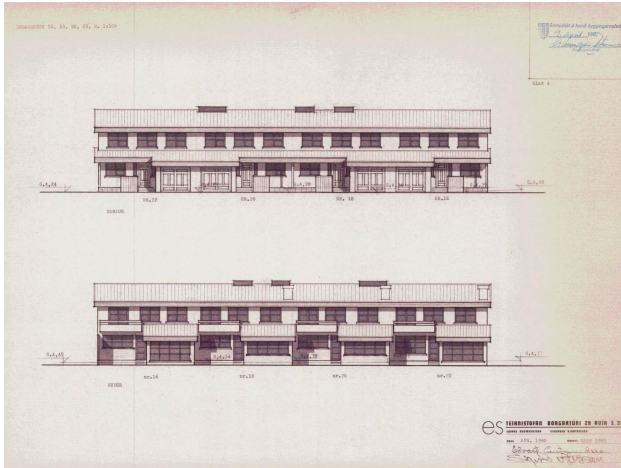
Umhverfisgildi: Hluti samstæðrar heildar raðhúsa sem tilheyrir skipulagi Eiðsgranda frá 8. áratug 20. aldar.

Upprunaleg gerð: Óbreytt frá upprunalegri gerð.

Varðveislugildi:

Fyrsti eigandi Sigurður Kjartansson o.fl. **Hönnun** Eðvarð Guðmundsson
Sigurður Kjartansson

Upphafleg notkun
Íbúðarhús



Upphafleg gerð	Upphaflegt útlit	Helstu breytingar	Hönnuðir breytinga
Tegund	Steinsteypt	Tvílyft	
Klæðning		Ris	
Þakgerð	Mænispak		
Þakklæðning			
Undirstöður			

Saga

Um er að ræða fjögurra húsa raðhúsalengju, byggða á árunum 1980-1981. Skráð í Fasteignaskrá með fjórum staðföngum: Boðagrandi 16, Boðagrandi 18, Boðagrandi 20 og Boðagrandi 22.

Varðveislumat

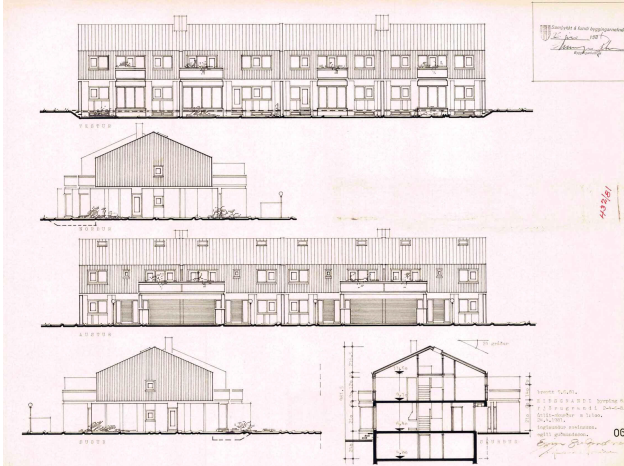
Byggingarlist: Raðhús í anda húsagerðar 9. áratugar 20. aldar.

Menningarsögulegt gildi:

Umhverfisgildi: Hluti samstæðrar heildar raðhúsa sem tilheyrir skipulagi Eiðsgranda frá 8. áratug 20. aldar.

Upprunaleg gerð: Óbreytt frá upprunalegri gerð.

Varðveislugildi:

Fyrsti eigandi Bragi Leopoldsson o.fl.**Hönnun** Egill Guðmundsson
Ingimundur Sveinsson**Upphafleg notkun**
Íbúðarhús**Upphafleg gerð**

Tegund Steinsteyp
Klæðning
Þakgerð Mænisþak
Þakklæðning
Undirstöður

Upphaflegt útlit

Tvílyft
Kjallari
Ris

Helstu breytingar

1992 Sólskáli

Hönnuðir breytinga

Sigurður Halldórsson arkitekt

Saga

Um er að ræða fjögurra húsa raðhúsalengju, byggða á árunum 1981-1982. Skráð í Fasteignaskrá með fjórum staðföngum: Fjörugrandi 2, Fjörugrandi 4, Fjörugrandi 6 og Fjörugrandi 8. Árið 1992 fékkst leyfi til að byggja sólskála við húsið nr. 8.

Varðveislumat

Byggingarlist: Raðhús í anda húsagerðar 9. áratugar 20. aldar.

Menningarsögulegt gildi:

Umhverfisgildi: Hluti samstæðrar heildar raðhúsa sem tilheyrir skipulagi Eiðsgranda frá 8. áratug 20. aldar.

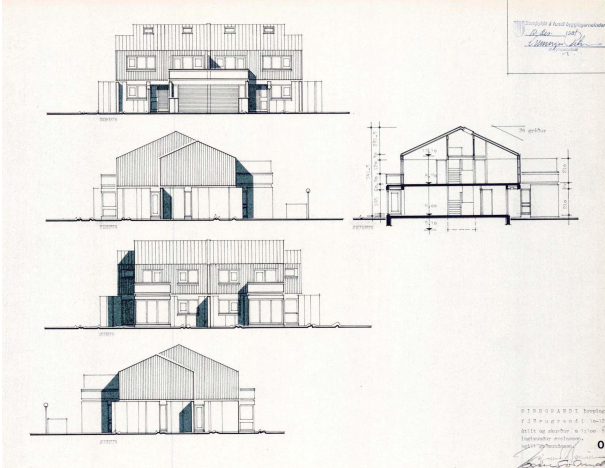
Upprunaleg gerð: Óbreytt frá upprunalegri gerð.

Varðveislugildi:

Fyrsti eigandi Ásgeir Ágústsson
Erna Eggertsdóttir

Hönnun Egill Guðmundsson
Ingimundur Sveinsson

Upphafleg notkun
Íbúðarhús

**Upphafleg gerð**

Tegund Steinsteyp
Klæðning
Þakgerð Mænisþak
Þakklæðning
Undirstöður

Upphaflegt útlit

Tvílyft
Ris

Helstu breytingar

1996 Sólskáli

Hönnuðir breytinga

Gíslína Guðmundsdóttir arkitekt

Saga

Um er að ræða parhús, byggt á árunum 1981-1982. Skráð í Fasteignaskrá með tveimur staðföngum: Fjörugrandi 10 og Fjörugrandi 12. Árið 1996 fékkst leyfi til að byggja garðstofu við húsið nr. 10.

Varðveislumat

Byggingarlist: Parhús í anda húsagerðar 9. áratugar 20. aldar.

Menningarsögulegt gildi:

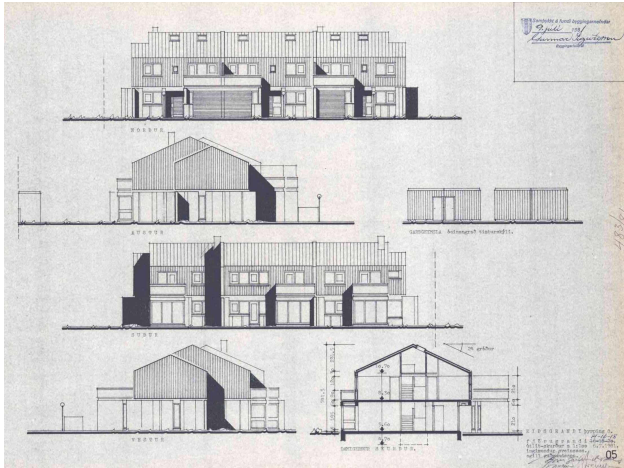
Umhverfisgildi: Hluti samstæðrar heildar raðhúsa sem tilheyrir skipulagi Eiðsgranda frá 8. áratug 20. aldar.

Upprunaleg gerð: Óbreytt að mestu frá upprunalegri gerð.

Varðveislugildi:

Fyrsti eigandi Guðmundur Pálsson o.fl. **Hönnun** Egill Guðmundsson
Ingimundur Sveinsson

Upphafleg notkun
Íbúðarhús

**Upphafleg gerð**

Tegund Steinsteipt
Klæðning
Þakgerð Mænisþak
Þakklæðning
Undirstöður

Upphaflegt útlit

Tvílyft
Ris

Helstu breytingar**Hönnuðir breytinga****Saga**

Um er að ræða þriggja húsa raðhúsalengju, byggða á árunum 1981-1982. Skráð í Fasteignaskrá með fjórum staðföngum: Fjörugrandi 14, Fjörugrandi 16 og Fjörugrandi 18.

Varðveislumat

Byggingarlist: Raðhús í anda húsagerðar 9. áratugar 20. aldar.

Menningarsögulegt gildi:

Umhverfisgildi: Hluti samstæðrar heildar raðhúsa sem tilheyrir skipulagi Eiðsgranda frá 8. áratug 20. aldar.

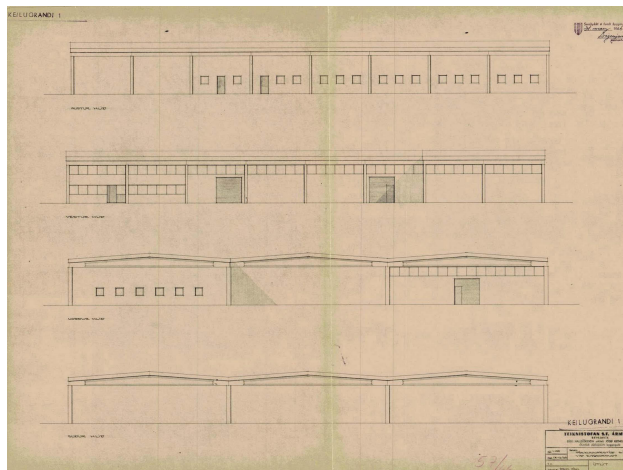
Upprunaleg gerð: Óbreytt frá upprunalegri gerð.

Varðveislugildi:

Fyrsti eigandi Sölusamband íslenskra
fiskframleiðenda

Hönnun Gísli Halldórsson
Teiknistofan sf. Ármúla 6

Upphafleg notkun
Vörugeymsla, fiskverkun og þökkun



Upphafleg gerð

Tegund Steypar einingar
Klæðning
Þakgerð Mænisþak
Þakklæðning
Undirstöður

Upphaflegt útlit

Einlyft

Helstu breytingar

1983 Viðbygging
Útlitsbreyting
Gluggabreyting
1985 Innkeyrsluhurð
1997 Breytt notkun
Fyrirkomul.breyt.
1999 Fyrirkomul.breyt.

Hönnuðir breytinga

Halldór Guðmundsson arkitekt
Halldór Guðmundsson arkitekt

Saga

Húsið að Keilugrandi 1 var reist í tveimur áföngum á árunum 1966-1967 og 1983, sem vörugeymsla, fiskverkunarhús og þökkunarstöð fyrir Sölusamband íslenskra fiskframleiðenda (SÍF). Húsið samanstendur af þremur samsíða byggingarhlutum og var austasti hlutinn reistur fyrst, ásamt suðurenda hinna tveggja hlutanna. Í austurhlutanum var fiskvinnsla og þökkun ásamt starfsmannaaðstöðu og geymslurými á millilofti, en í suðurenda þess hluta og hinum byggingarhlutanum voru kæligeymslur. Teikningar að þessum fyrri áfanga hússins (sjá að ofan) eru undirritaðar af Gísli Halldórssyni arkitekt, Teiknistofunni sf. Ármúla 6 og voru samþykktar af byggingarnefnd 31. mars 1966. Við byggingu seinni áfangans voru hinir tveir byggingarhlutarnir lengdir til norðurs til samræmis við austurhlutann. Þá var heildarútliti og þaki hússins einnig breytt, þ.e.a.s. útliti og þaki austurhlutans var breytt til samræmis við yngri byggingarhlutana, gluggaopum breytt og bætt við, inngangi komið fyrir á norðurgafli og þakkantar klæddir. Teikningar að þessum síðari áfanga hússins eru undirritaðar af Halldóri Guðmundssyni arkitekt, Teiknistofunni hf. Ármúla 6 og voru þær samþykktar af byggingarnefnd 25. ágúst 1983. Í húsinu var SÍF með starfsemi allt fram á miðjan 10. áratug 20. aldar en árið 1997 var húsið selt þvottahúsinu Grýtu sem starfaði þar í nokkur ár. Á árunum 2004-2007 voru unnar tillögur að deiliskipulagi sem gerðu ráð fyrir mikilli uppbyggingu íbúðarbyggðar á lóðinni en þær hlutu ekki samþykkt. Árið 2012 keypti Reykjavíkurborg húsið. Nú (2016) eru þar vinnustofur listamanna.

Varðveislumat

Byggingarlist:

Vörugeymslu- og fiskverkunarhús byggt í módernískum stíl en með breytingum í anda húsagerðar 9. áratugar 20. aldar.

Menningarsögulegt gildi:

Ber vitni um atvinnusögu og upphaflegt skipulag svæðisins sem iðnaðar- og athafnasvæðis fyrir fiskvinnslufyrirtæki.

Umhverfisgildi:

Lágrestara en önnur hús í götumynd Eiðsgranda sem einkennist í dag af þriggja til tíu hæða fjölbýlishúsum.

Upprunaleg gerð:

Allmikið breytt frá upprunalegri gerð.

Varðveislugildi:

3. Varðveislumat fyrir hús og mannvirki

Við mat á varðveislugildi byggðar eru metnir á fjórir þættir: *Listrænt gildi (byggingarlist)*, *menningarsögulegt gildi*, *umhverfisgildi og upprunaleg gerð*. Varðveislugildi húsa byggist síðan á innbyrðis mati á vægi hvers þáttar og vega þar þýngst gildi byggingarlistar, menningarsögu og umhverfis.

Við mat á varðveislugildi húsa og mannvirkja er stuðst við Húsverndarskrá Reykjavíkur sem gefin var út sem þemahefti með *Aðalskipulagi Reykjavíkur 1996-2016*¹ og endurskoðun á varðveisluflokkum Húsverndarskrár Reykjavíkur sem birt er sem fylgiskjal með *Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030*.²

Varðveisluflokkarnir eru:

BLÁR FLOKKUR: *Friðlýst hús og mannvirki.*

Hús friðlýst samkvæmt 5. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012, sem segir:

„Friðlýsing fornleifa, húsa og mannvirkja getur falið í sér kvöð sem þinglýst er á fasteign og hefur þann tilgang að tryggja sem best varðveislu menningarminja.“

Á skrá er getið hvaða hluti byggingar er friðaður og friðunarár.

FJÓLUBLÁR FLOKKUR: *Friðuð hús.*

Hús friðuð samkvæmt aldursákvæði 29. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012, sem segir:

„Öll hús og mannvirki sem eru 100 ára eða eldri eru friðuð.“

RAUÐUR FLOKKUR: *Einstök hús, húsaraðir og götumyndir* sem lagt er til að vernda með hverfisvernd³ í deiliskipulagi vegna byggingarlistarlegrar, menningarsögulegrar og/eða umhverfislegrar sérstöðu þeirra.⁴

GULUR FLOKKUR: *Samstæður húsa og heildir* sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi vegna umhverfislegrar sérstöðu þeirra.⁵

APPELSÍNUGULUR FLOKKUR: *Hús byggð 1925 eða fyrr og kirkjur reistar 1940 eða fyrr.*

Hús sem falla undir ákvæði 30. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012, sem segir:

„Eigendum húsa og mannvirkja sem ekki njóta friðunar en byggð voru 1925 eða fyrr, svo og forráðamönnum kirkna sem reistar voru 1940 eða fyrr, er skylt að leita álits hjá Minjastofnun Íslands með minnst sex vikna fyrirvara ef þeir hyggjast breyta þeim, flytja þau eða rífa.“

¹ Húsvernd í Reykjavík, svæðið innan Hringbrautar / Snorrabrautar.

² Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030. C-hluti. Fylgiskjöl. Borgarverndarstefna. Vefslóð:

<http://reykjavik.is/thjonusta/adalskipulag-reykjavikur> → Val úr lista: C-hluti. Fylgiskjöl → Pdf.skjal, bls. 334.

³ Hverfisvernd byggir á 2. gr. skipulagslaga 2010 nr.123/22. september en þar segir: „Hverfisvernd: Ákvæði í svæðis-, aðal- eða deiliskipulagi um verndun sérkenna eldri byggðar, annarra menningarsögulegra minja eða náttúruminja“. Skipulagslög 2010 - nr. 123 - 22. september. Tóku gildi 1. janúar 2011.

⁴ Núverandi rauður flokkur kemur í stað eftirfarandi eldri flokka: **Rauður** flokkur: Byggingar sem lagt er til að friða; **Grænn** flokkur: Verndun 20. aldar bygginga; **Dökkgulur** flokkur: Verndun götumynda, húsaraða og húsa með umhverfisgildi. Sjá Húsvernd í Reykjavík, svæðið innan Hringbrautar / Snorrabrautar.

⁵ Núverandi gulur flokkur kemur í stað eftirfarandi eldri flokka: **Ljósgulur** flokkur: Bygðamynstur sem lagt er til að vernda; **Milligulur** flokkur: Svæði sem lagt er til að vernda. Sjá Húsvernd í Reykjavík, svæðið innan Hringbrautar / Snorrabrautar.

Staðgreinireitur 1.513.3 – Keilugrandi - Boðagrandi - Fjörugrandi

Til umfjöllunar er deiliskipulagssvæði sem nær yfir staðgreinireit 1.513.3 sem afmarkast af Eiðsgranda að norðan, Keilugranda að vestan, göngustíg sunnan Fjörugranda að sunnan og Boðagranda að austan (sjá afmörkun svæðisins á mynd 1).⁶

Á svæðinu er blönduð byggð fjölbýlishúsa, rað- og parhúsa frá 8., 9. og 10. áratugi 20. aldar, ásamt eldra atvinnuhúsnæði á lóðinni Keilugranda 1. Húsið að Keilugranda 1 er um 4500 fermetra bygging úr steiptum einingum sem reist var sem fiskvinnsluhús og vörugæmsla fyrir Sölusamband íslenskra fiskframleiðenda á árunum 1966-1967 og 1983. Húsið er einn af fáum vitnisburðum sem eftir eru á svæðinu um atvinnusögu og upphaflegt skipulag Eiðsgranda sem iðnaðar- og athafnasvæðis fyrir fiskvinnslufyrirtæki. Það var byggt í mórernískum stíl en hefur verið breytt og aðlagð að húsagerð 9. áratugar 20. aldar. Sunnan við lóðina, við göturnar Boðagranda og Fjörugranda, er samstæð heild tvílyfra rað- og parhúsa sem tilheyrir skipulagi íbúðarbyggðar á Eiðsgranda sem unnið var í áföngum á 8. áratugi 20. aldar, af arkitektunum Hróbjarti Hróbjartssyni og Geirharði Þorsteinssyni. Um er að ræða fastmótaða og heildstæða en jafnframt fjölbreytilega byggð sem samanstendur af þyrpingum einbýlis- og raðhúsa og fjölbýlishúsa á fjórum til fimm hæðum. Fjórlyft fjölbýlishús við Boðagranda 4-6 tilheyrir einnig þessu skipulagi. Við Boðagranda 2-2a standa svo tvö fimm hæða fjölbýlishús sem reist voru árið 2000 og mynda hluta af götumynd Eiðsgranda.

Varðveislumat húsa á ofangreindu svæði:

Húsið Keilugrandi 1 hefur menningarsögulegt gildi sem vitnisburður um eldra skipulag og sögu svæðisins. Önnur hús á reitnum hafa umhverfisgildi sem hlutar samstæðra heilda eða götumynda og sem hluti af fastmótaðri og heildstæðri byggð. Ekki er gerð tillaga um sérstök verndunarákvæði fyrir hús eða byggð á reitnum.⁷

⁶ Sjá skipulagslýsingu vegna deiliskipulags: Vefur Reykjavíkurborgar. Vefslóð: <http://reykjavik.is/> → Þjónusta → Skipulagsmál → Skipulag í kynningu → Leit: Keilugrandi/Boðagrandi/Fjörugrandi. Sótt 28.4.2016.

⁷ Að mati Borgarsögusafns er æskilegt að varðveislumat húsakannana sé endurskoðað þegar gerðar eru breytingar á deiliskipulagi og metið í hvert sinn hvort gera þurfi nýja húsakönnun eða umsögn með nýju varðveislumati. Það er nauðsynlegt svo að taka meg tillit til breyttra áherslna og viðhorfa sem orðið geta í húsverndarmálum, sem og breytinga á lagaumhverfi og vinnulagi og aðferðum við gerð húsakannana.

Reykjavík 24. ágúst 2016 (HG1)

Varðar: Keilugrandi 1

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju umsókn umsókn skrifstofu eigna og atvinnuþróunar varðandi breytingu á deiliskipulagi lóðanna nr. 1 við Keilugranda auk lóða Fjörugranda og sléttar tölur Boðagranda. Í breytingunni felst niðurrið núverandi iðnaðarhúsnæðis og uppbygging íbúðarhúsnæðis á lóð Keilugranda 1, samkvæmt deiliskipulagsupph. Kanon arkitekta dags. 19. maí 2016. Einnig er lagður fram skýringar- og skuggavarsupph., dags. 19. maí 2016, snið, dags. 19. maí 2016 og greinargerð og skilmálar, dags. 19. maí 2016. Jafnframt er lagt fram minnisblað VSÓ ráðgjafar um hljóðvist, dags. 6. maí 2016, húsaskrá og varðveislumat Borgarsögusafns Íslands, dags. 19. maí 2016 og hljóðvistarskýrsla Trivium Ráðgjafar, 20. maí 2016. Tillagan var auglýst frá 14. júní 2016 til og með 26. júlí 2016. Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir: f.h. Lóðasamtaka Monika Karlsdóttir og Edda Benediktsdóttir, dags. 2. júlí 2016, Gylfi Gunnarsson og Magdalena S. Ingimundardóttir f.h. húsfélagsins að Boðagranda 2, dags. 21. júlí 2016, Ása Þórðardóttir, Eiríkur Sigurgeirsson, Magnús Guðmundsson og Snjólaug Sigurbjörnsdóttir, dags. 22. júlí 2016, Ástríður Jóhannesdóttir og Alexander Richter, dags. 24. júlí 2016 og stjórnarmenn í húsfélagi Keilugranda 8 Lára G. Jónasdóttir, Halla G. Jónsdóttir og Kristín A. Sigurgeirsdóttir f.h. eigenda og íbúa 13 íbúða að Keilugranda 8, dags. 26. júlí 2016 og Húsfélagið Keilugranda 6, dags. 27. júlí 2016. Erindinu var vísað til umsagnar verkefnisstjóra á fundi skipulagsfulltrúa 4. ágúst 2016 og er nú lagt fram að nýju.

Umsögn:

Eftirfarandi aðilar gerðu athugasemdir við breytingu á deiliskipulagi reits 1.190.0, Njálsgötureitur 1, vegna lóðarinnar Njálsgötu 37:

1. Húsfélagið Boðagranda 2, dags. 21. júlí 2016.
2. Ása S. Þórðardóttir og Eiríkur Sigurgeirsson, Fjörugranda 18, dags. 22. júlí 2016.
3. Ástríður Jóhannesdóttir og Alexander Richter, Fjörugranda 16, dags. 24. júlí 2016.
4. Húsfélagið Keilugranda 8, dags. 26. júlí 2016
5. Húsfélagið Keilugranda 6, dags. 27. júlí 2016.
6. Monika Karlsdóttir og Edda Benediktsdóttir f. h. lóðasamtaka 119 íbúða í 9 húfélögum á Keilugranda og Boðagranda, dags. 2. júlí 2016.

-
1. Húsfélagið Boðagranda 2, dags. 21. júlí 2016.

Húsfélagið krefst þess að hæð norðurbyggingar á deiliskipulagsreitnum verði takmörkuð við hæð Boðagranda 2 eða 5 hæðir að hámarki og taki þannig mið af aðliggjandi byggingum. Ennfremur að byggingin verði styttn í eystri endann, svo að hún verði fjær útsýnisgluggum Boðagranda 2.

Þau segja bygginguna vera áberandi hæsta miðað við nærliggjandi byggingar sem séu 5 hæðir. Auk þess séu húsin vestan Keilugranda með efstu tvær hæðir undir súð og veggshæð sé því minni.

„Varðandi húsagerðina á Boðagranda 2 og 2A ber að hafa í huga, að húsin eru „punkthús“ þ.e. byggð með það fyrir augum að útsýnis njóti í allar áttir og þurfa þau ákveðið andrými í samræmi við það. Allar fjórar húshliðarnar eru gluggahliðar með útsýni og hefur hver íbúð glugga í tvær, sumar þrjár áttir.“



Vegna þess að aðalútsýnisgluggar eru á hornum húsanna og svalir á miðjum veggjum muni mikill byggingarmassa settur og nálægt húsnum muni þrengja að íbúunum og rýra gæði fasteigna þeirra. Þannig muni byggingin ekki aðeins taka allt útsýni til norðvesturs, kvöldsól yfir sumartímann heldur verður hún nánast ofan í gluggum íbúðanna, íbúum beggja húsa til ama. Vindstrengir á milli húsa verða verri með hærri húsum og þrengri opum á milli þeirra. Þau benda á að vegna mótmæla var fallið frá að byggja 7 hæðir í húsum þeirra og það lækkað niður í 5 hæðir. Að öðru leyti gera þau ekki athugasemd við lægri byggingar á reitnum.

Stjórn húsfélagsins væntir þess að skipulagsyfirvöld taki fullt tillit til framkominna krafna og haldi þeim upplýstum um næstu skref.

SVAR:

- Húshæðir.

Húshæðir bygginga við Eiðsgranda eru fjölbreyttar. Allt frá 10 hæða byggingu við Grandaveg 47 og Boðagranda 7 í fjórar hæðir við Boðagranda 1-5. Næstu nágrannar norðurbyggingar Keilugranda 1, út við Eiðsgranda, eru Boðagranti 2 og 2a sem eru fimm hæðir og Rekagranti 2-4 sem er sex hæða bygging. Hæð norðurbyggingar Keilugranda tekur mið af hæð Keilugranda 2-4. Byggingin er sex hæðir og eins og bygging Keilugrandans er að hluta til undir súð, eru einnig gerðar ráðstafanir til að draga úr hæð norðurbyggingar Keilugranda 1, eins og lýst er í sérskilmálum: „5.1.2 Húshæðir og þök. Sex hæðir. Efsta hæð skal vera inndregin til suðurs með möguleika á þaksvölum. Til norðurs skulu tvær efstu hæðir vera með uppbroti, inndrætti eða hallandi útvegg....“

- Útsýni.

Erfitt er að gera kröfu á útsýni til sjávar yfir nágrannalóð eins og er í tilviki Boðagranda 2 og 2a. Samþykkt var í þágildandi aðalskipulagi fyrir árin 2001-2024 breyting á notkun lóðarinnar Keilugranti 1 úr atvinnulóð í íbúðarlóð. Í núgildandi aðalskipulagi er auk þess skilgreint hve margar íbúðir ráðgert er að reisa á reitnum. Það hefur því lengi verið stefnt að byggingu íbúðarhúsa á lóðinni. Við uppbyggingu á lóð Keilugranda 1 munu íbúðir sem snúa í suður og suð-vestur hafa útsýni yfir endurgerðan lýðheilsureit sem nær að hluta til inn á lóð Keilugranda 1 og að hluta til á borgarland sunnan við Boðagranda 2. Núverandi akstursleið á lóðamörkum Keilugranda 1 og Boðagranda 2 mun auk þess breytast í almennan göngustíg inni á lóð Keilugranda 1 og meðfram byggingu Boðagranda 2.

Útsýni innan borgarmarka telst til gæða en ekki er fallist á að það sé réttur. Bent er á að eigendur fasteigna í þéttbýli geti ávallt vænst þess að einhverjar breytingar verði gerðar í nánasta umhverfi, þ.e. þegar byggð eru ný hús eða þegar byggt er við hús sem geti haft í för með sér einhverja skerðingu á hagsmunum, s.s. útsýni.

- Nánd.

U.þ.b. 17 metrar eru á milli byggingareitar norðurhússins og 10 metrar eru frá byggingarreit lægri húsa, þar sem þrengst er, að Boðagranda 2 sem telst ekki vera óþægilega mikil nálægð í borg.

- Veðurfar.

Haraldur Ólafsson veðurfræðingur veitti ráðgjöf við gerð deiliskipulagsins. Í minnisblaði dagsettu í nóvember 2015 segir: „Ljóst er að hin 6 hæða bygging samsíða Eiðisgranda gefur gott skjól í norðlægum áttum sem eru tíðar. Skjólið er mest nálægt byggingunni, en búast má við að það nái að einhverju marki yfir allan reitinn og þess verði jafnvel vart í núverandi byggð sem er sunnan reitsins. Vindstrengir verða í norðanáttum við gafla fyrrgreindrar byggingar, en mögnun vindsins fjarar skjótt



út þegar komið er framhjá húsinu (skjólið nær mun lengra). Sé kostur á að skýla gönguleiðum við gaflana með gróðri mundi það hafa jákvæð áhrif.“ Embætti skipulagsfulltrúa tekur undir með Haraldi um að gróðursetning við gafla, sé hún möguleg yrði til bóta. Haraldur segir einnig: „Hætt er við vindstrengjum samsíða húsinu, ekki síst að norðanverðu. Uppbrot í vegg á neðstu hæð mundi draga úr slíkum strengjum. Búast má við að fremur oft verði næðingur meðfram Keilugranda, bæði í suðlægum og norðlægum áttum, en uppbrot í húsalengjunni stuðlar að því að draga heldur úr vindstreng sem annars væri meðfram samfelldum vegg.“

Og: „Reikna má með allgóðri veðursæld í rýminu innan í skeifunni sunnantil á reitnum og tiltölulega þétt byggð umhverfis opnu svæðin utan skeifunnar gefur ástæðu til að ætla að vindur verði oft hægur og sjaldan ofviðri.“ Útivistarreiturn er aðgengilegur öllum íbúum Keilugranda 1 og nágrennis enda er á honum kvöð um almennt aðgengi.

2. Ása S. Þórðardóttir og Eiríkur Sigurgeirsson, Fjörugranda 18, dags. 22. júlí 2016

Ása og Eiríkur lýsa yfir ánægju með forvinnu deiliskipulagsbreytingarinnar vegna tillitsemi við upplýsingar um sigvandamál á svæðinu og grunnvatnsstöðu til að lágmarka hættu á sigi nálægra bygginga. Þau segja: „Þar sem borgaryfirvöld leyfa slíkar byggingar þá ætlum við að þau taki einnig á sig ábyrgð vegna mögulegs tjóns vegna þess. Óskum við því eftir staðfestingu er það varðar.“

Þau vilja skýringar á hámarkshæðum tveggja hæða bygginga sem standa næst Keilugranda. Hámarkshæð er tilgreind 13 (HK) en túlka má töluna 8 sem hæð frá jörðu. Þau spyrja hvort að þetta sé réttur skilningur. Þau mótmæla hámarkshæðinni og benda á að hæð Fjörugranda 2-18 sem séu líka tveggja hæða hús sé 5,6-6 m [gólfkóti]. Þau benda á að tveggja metra munur jafngildi einni hæð og að þessu svigrúmi sem og misræmi á milli byggingarreita 6 hæða blokkarinnar (19m og 24 HK), sérstaklega varðandi 2ja hæða húsin sem snúa að Fjörugranda.

Ása og Eiríkur gera einnig athugasemd við fjölda bílastæða. Þau segja að vegna þess að gert er ráð fyrir 7 þjónustuíbúðum sem væntanlega kalli á umferð og stórar íbúðir, sem muni hýsa stórar fjölskyldur, þá telja þau óábyrgt að gera ráð fyrir færri bílastæðum en áætluðum íbúðafjölda. Þau benda á að Fjörugrandinn er nú þegar þröng íbúðagata þar sem verður lítið svigrúm til að leggja bílum í. Að lokum vilja Ása og Eiríkur hvetja til árvekni varðandi aukningu á umferð um Keilugrandann, en búast má við eftir byggingu 78 íbúða á þessum stað verði aukið umferðarálag á gatnamót Keilugranda við Eiðisgranda og þurfa borgaryfirvöld að vera tilbúin að bregðast við því.

SVAR:

● Ábyrgðir.

Engin lagaskylda hvílir á sveitarfélögum um að ábyrgjast framkvæmdir á lóðum. Eigandi eða eftir atvikum verktaki ber ábyrgð á því tjóni sem hann kann að valda samkvæmt almennum reglum skaðabótaréttar. Byggingarstjórar bera einnig ábyrgð á því að byggt sé í samræmi við samþykktu uppdrætti lög og reglugerðir og ber þeim að hafa fullnægjandi ábyrgðartryggingu er gildi í a.m.k. 5 ár. Séu lóðir á annað borð byggingarhæfar geta menn byggt eftir viðkenndum aðferðum og á að vera hægt að tryggja að ekki verði skemmdir á næstu lóðum.

● Skýringar á hæðum.

Rétt er að hámarkshæð nýbygginga meðfram Keilugranda er tilgreind 13 (HK) og talan 8 er hámarkshæð bygginga frá jörðu. Nákvæm hæðarlega lóðar er ekki þekkt en er að öllum líkindum í um 5 m hæð frá sjávarmáli. Skipulagshöfundum þótti rétt að binda hámarkshæð við 13 m yfir sjávarmáli en ekki gólfkóthæð (um 5m). Húshæð sem er að hámarki 8m ofan á lóð sem er í 5m hæð



er því að hámarki 13m (hæsti punktur þaks). Hámarkshæðarfjöldi bygginga er skilgreindur með sérstöku tákni á uppdrætti og í tilfelli byggingarinnar meðfram Keilugranda er gert ráð fyrir þriggja hæða byggingum með tveggja hæða tengibyggingu á milli. Byggingar í skeifunni við lýðheilsureitinn og næst Fjörugranda 10-12 eru að hámarki tvær hæðir.

Fjörugrandi 2-18 eru líka tveggja hæða hús sem hafa 5,6-6,4 m gólfkóta og er hámarkshæð bygginga um 7,4 m frá gólfi, þ.e.a.s. með hámarkshæð yfir sjávarmáli 13-13,8 m sem er að fullu sambærilegt við tillögu deiliskipulagsbreytingarinnar. Sama á við um byggingu á norðurhluta lóðar. Þar er hámarkshæð yfir sjávarmáli 24m og bygging 19m há miðað við 5m hæð lóðar yfir sjávarmáli.

- Bílastæði og umferð.

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 eru skilgreindar kröfur til hjóla- og bílastæða á svæði 2, sem nær yfir Vesturbæinn auk, svæðis sem nær frá Snorrabraut að Reykjanesbraut. Á svæði 2 er gert ráð fyrir 1 bílastæði á hverja 120 m² íbúðarhúsnæðis. Heimilt er skv. tillögunni að byggja samtals 8080 m² íbúðarhúsnæðis. Bílastæðakrafa vegna íbúðarhúsnæðisins er því 67,3 bílastæði. Gert er ráð fyrir allt að 70 bílastæðum skv. tillögunni. Bílastæðakrafa fyrir þjónustuíbúðir er sú sama og fyrir almennar íbúðir. Bílastæðafjöldi deiliskipulagstillögu er því í samræmi við ákvæði aðalskipulags fyrir svæðið.

Fjörugrandi er 6m breið gata. Áfram er hægt að leggja samsíða götu öðru megin þar sem ekki eru innkeyrslur. Ekki stendur til að breyta umferðarstjórnun á gatnamótum Keilugranda og Eiðisgranda. Gatnamótin verða samt sem áður vöktuð og aukist umferð um Eiðsgranda mikið frá því sem nú er, verða umferðarstýringar endurskoðaðar.

3. Ástríður Jóhannesdóttir og Alexander Richter, Fjörugranda 16, dags. 24. júlí 2016.

Athugasemd Ástríðar og Alexanders var samhljóða athugasemd Ásu og Eiríks hér að ofan.

SVAR:

Sjá svar við athugasemd nr. 2.

4. Húsfélagið Keilugranda 8, dags. 26. júlí 2016.

Hljóðvist í íbúðum sem snúa að Keilugranda. Húsfélagið vísar í greinargerð deiliskipulagsins þar sem mikil áhersla er lögð á góða hljóðvist og loftun í íbúðum sem snúa að Keilugranda, m.a. vegna umferðarálags sem kemur til með að aukast með tilkomu nýbygginganna. Ekki voru gerðar sömu kröfur þegar Keilugrandi 6-8 var byggður snemma á 9. áratugnum. Þau segja: „*Mun íbúðabyggð á Keilugranda 1 því skerða lífsgæði íbúa þessara íbúða, rýra virði þeirra eða að kalla á kostnaðarsamar umbætur vegna aukinnar mengunar og hávaða. Sjá einnig lið 4 varðandi þetta atriði. Óskar Húsfélagið þess að byggingarmagn og íbúðafjöldi með aðkomu um Keilugranda og Fjörugranda verði minnkaður til þess að minnka ónæði af umferð langt inn á Keilugranda.*“

Húsfélagið tekur undir athugasemdir lóðarsamtaka Keilugranda 2-10 og Rekagranda 1-7 um ráðstafanir til að hindra jarðsig á nærliggjandi lóðum: „*Tekur Húsfélagið því undir með lóðasamtökunum um að skýrar kröfur verði að gera til verktaka um að tryggja grunnvatnsstöðu á nærliggjandi svæði. Einnig óskar húsfélagið eftir því að Reykjavíkurborg, sem heimilar framkvæmdir af þessari stærðargráðu á þessu svæði vitandi af þessum vanda, staðfesti við Húsfélagið ábyrgð vegna mögulegs tjóns á eignum sem fyrir eru á svæðinu vegna fyrirhugaðra framkvæmda.*“ Að öðru leiti vísar húsfélagið til athugasemda lóðasamtakanna fyrir þennan lið.

Húsfélagið mælist til þess að bílastæði við Keilugranda 1 verði ekki færri en íbúðir á lóðinni til þess til að takmarka ásókn íbúa Keilugranda 1 og gesta þeirra í bílastæði sem tilheyra nærliggjandi húsum.



Húsfélagið óskar þess að Reykjavíkurborg hugi að umferðarstjórnun við gatnamót Keilugranda og Eiðisgranda. „Umferð í og úr Keilugranda er þegar nokkuð þung og tafsöm á álagstímum. Samkvæmt breytingatillögunni mun akstursaðkoma allra íbúða á Keilugranda 1 liggja um þessi gatnamót. Það eykur enn á umferðarþungann á álagstímum og eykur loft- og hljóðmengun. Ennig má búast við auknum umferðarþunga um Eiðisgranda þar sem stórar íbúðabyggingar eru í smíðum á Hrólfskálamel á Seltjarnarnesi og við Grandaveg sem auka enn fremur á nauðsyn umferðarstjórnunar.“

Húsfélagið leggur til að bygging sem í greinargerð Kanon Arkitekta er nefnd „bygging norður“ verði fimm hæða í stað sex hæða. Að mati Húsfélagsins mun sex hæða byggðing stinga verulega í súf við önnur hús í nágrenninu og lýta heildarútlit hverfisins.

SVAR:

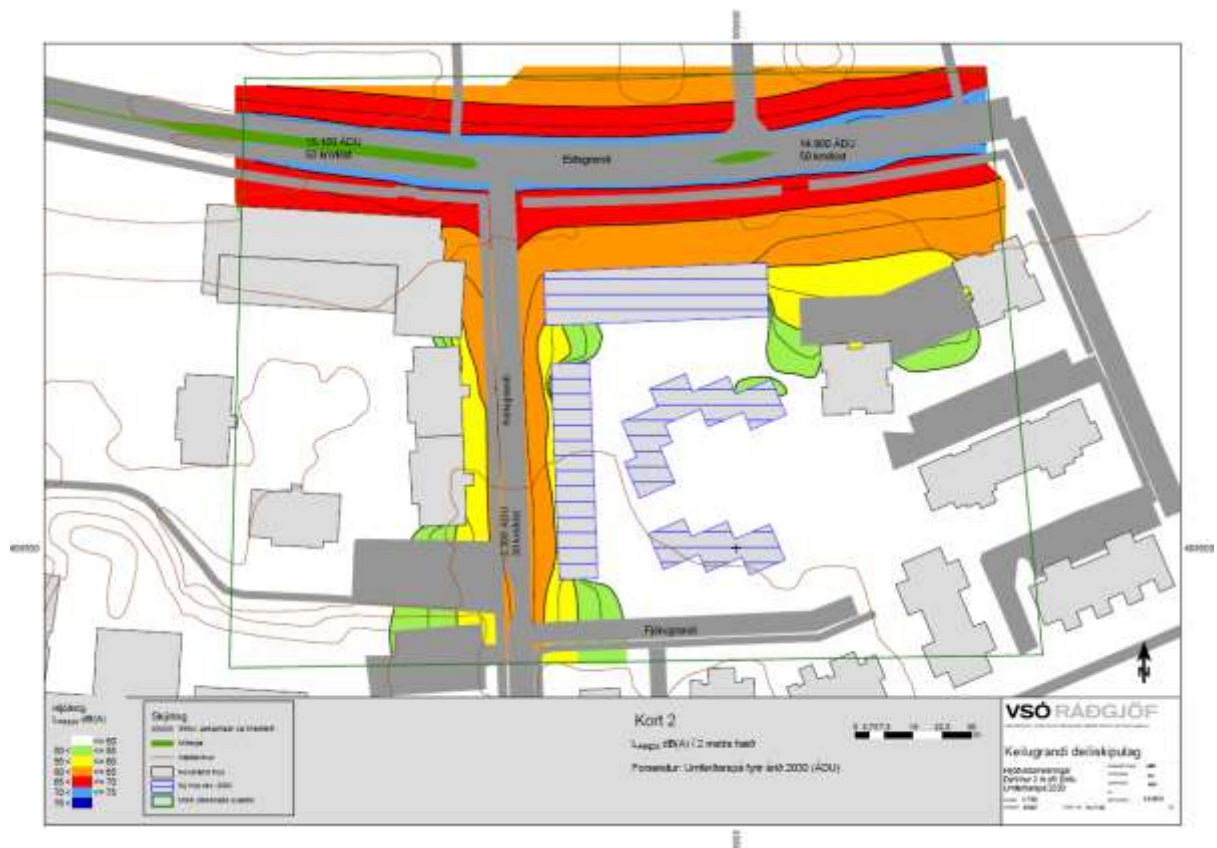
- Hljóðvist og mengun.

Teikningar af Keilugranda 6-8 voru samþykktar árið 1981 eftir þess tíma gildandi byggingarreglugerð. Byggingarnar uppfylla því þess tíma viðmið um hljóðeinangrun. Í núgildandi byggingareglugerð eru ýtarlegri kröfur gerðar til hljóðvistar. Almennt er í nýrri byggingarreglugerð gerð krafa um að allar íbúðir á íbúðasvæðum hafi a.m.k. eina hlið í hléi frá hávaða frá umferð. Teikningar af Keilugranda 6-8 sýna að allar íbúðir hafa hlið í vestur og myndu í því tilliti uppfylla núgildandi byggingareglugerð.

Gerð var umferðartalning þann 15. september 2015 og var ÁDU (árdagsumferð) Keilugrandans mæld 1.800 bílar og 30 km/klst hámarkshraði. Framtíðarspá fyrir umferð m.t.t. uppbyggingaráforma aðalskipulags (með fjölgun íbúða við Keilugranda 1) sýndi 2.300 ÁDU árið 2030 á Keilugranda. Umferð um Eiðsgrandann hækkar samsvarandi eða úr 11.400 í 15.100 eða um 30%. Hljóðkort sem VSÓ gerði vegna uppbyggingarinnar sýndi að hljóðstig við austurhlið Keilugranda 6-8 breyttist lítið frá mælingu árið 2015 og framtíðarspá ársins 2030. Sjá myndir:



Hljóðstig reiknað út frá umferðartalningu 15. september 2015.



Reiknað hljóðstig fyrir árið 2030.



Fyrir á Keilugrandalóðinni er nú iðnaðarhús þar sem síðast var starfrækt efnahreinsunin Grýta. Ekki fengist leyfi fyrir slíkri starfsemi íbúðarhverfi í dag. Ekki er því tekið undir nauðsyn þess að minnka byggingarmagn og íbúðafjölda með aðkomu um Keilugranda og Fjörugranda.

Varðandi ráðstafanir til að hindra jarðsig á nærliggjandi lóðum vísast í svar við athugasemd nr. 1.

Varðandi athugasemdir um fjölda bílastæða og umferð vísast í svar við athugasemd nr. 2.

Varðandi hæð norðurbyggingar á lóð Keilugranda 1 vísast í svar við athugasemd nr. 1.

5. Húsfélagið Keilugranda 6, dags. 27. júlí 2016.

Húsfélagið bendir á að lóðirnar við Keilugranda og Rekagranda hafa sigið allt að 0,7 metra. Það sé þekkt vandamál og að kostnaður íbúa við viðgerðir hafi verið umtalsverður. Íbúar hafa áhyggjur af því að framkvæmdir á næstu lóð komi til með að auka sigið og valda enn meiri skemmdum á byggingum, lóð og lögnum undir byggingum.

Mikill umferðarpungi er á svæðinu vegna skóla, leikskóla og íþróttasvæðis í næsta nágrenni. Þau segja mestalla umferð vegna nýju byggðarinnar vera áætluð um Keilugrandann. „Með umferðarpunga eykst hljóðmengun frá umferð og eldri byggingar sem nú þegar eru á svæðinu eru ekki byggðar með hliðsjón af þeim hávaða sem verður óhjákvæmilega þegar umferð nýrrar byggðar er beint að Keilugranda eins og nú er.”

Húsfélagið gerir athugasemd við aðkomu að bílastæðum: „Bílastæði við aðalinngang stærstu nýbyggingarinnar eru með aðkomu frá Keilugranda. Hinum megin götunnar er innkeyrsla að neðanjarðar bílageymslu fyrir Keilugranda og bílaplani fyrir Keilugranda 2 og 4. Nú þegar er þessi aðkoma mjög þröng og á veturnar skapast oft vandamál vegna slæmrar færðar á gatnamótum Eiðsgranda og Keilugranda vegna þrengsla. Þess má geta að á þessum gatnamótum er hraðahindrun sem torveldar færð þar sem snjómokstri er ekki sinnt sem skyldi. Ef bæta á við innkeyrslu á bílaplan hinum megin við götuna versnar aðkoma íbúa sem fyrir eru að heimilum sínum.”

SVAR:

Varðandi hættu á jarðsigi vísast í svör við athugasemd nr. 2.

Varðandi hljóðvist og megnun vísast í svör við athugasemd nr. 4.

● Aðkoma að bílastæðum.

Aðkoma að bílastæðum norðurbyggingu Keilugranda 1 verður frá Keilugrandanum á mótis við innkeyrslu að bílastæðum Rekagranda 2-4. Ekki er lengur æskilegt að hafa aðkomu að lóð Keilugranda 1 um Boðagranda 2 og 2a eða beint frá Eiðsgranda. Önnur aðkoma að bílastæðum við Keilugranda 1 er því ekki möguleg. Leitast verður við hönnun aðkomu að bílastæðinu að hafa nægjanlegt rými fyrir snjómokstur til þess að aðkoman hafi sem minnst áhrif á aðkomu að Keilugranda 2-4.

6. Monika Karlsdóttir og Edda Benediktsdóttir f. h. lóðasamtaka 119 íbúða í 9 húfélögum á Keilugranda og Boðagranda, dags. 2. júlí 2016.



Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið

Lóðasamtökin krefjast þess að þess verði getið í deiliskipulagi að forsenda húsbygginga á Keilugranda-Boðagranda-Fjörugranda sé, að gerðar verði ráðstafanir til að koma í veg fyrir að sig aukist í lóðum þar og í nágrenninu m.a. á lóð Lóðasamtakanna.

SVAR:

Varðandi hættu á jarðsigi vísast í svör við athugasemd nr. 2.

Niðurstaða:

Lagt er til að tillaga að breyttu deiliskipulagi verði samþykkt óbreytt.

f.h.

Skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Hildur Gunnarsdóttir arkitekt, verkefnastjóri.

Reykjavík, 21.júlí 2016

Reykjavíkurborg

Umhverfis-og skipulagssvið

b.t.skipulagsfulltrúa

 Reykjavíkurborg Umhverfis- og skipulagssvið		
Skjalnúmer	Afrit til	Ábmr.
Móttekið	25. JÚLÍ 2016	<i>Amn</i>
Skrifst. sviðstj.	☐ Nefnd / Afgr.fund.	Afgreitt
Byggingarfulltr.	☐	
Skipulagsfulltr.	☐	
Athugasemdir		

Efni:

Athugasemdir íbúa Boðagranda 2 vegna tillögu á deiliskipulagi

fyrir Keilugranda/Boðagranda/Fjörugranda

Íbúar Boðagranda 2 **krefjast** þess að hæð norðurbyggingar á deiliskipulagsreitnum verði takmörkuð við hæð Boðagranda 2 eða **5 hæðir að hámarki** og taki þannig mið af aðliggjandi byggingum. Ennfremur að byggingin **verði styt** í eystri endann, svo að hún **verði fjær** útsýnisgluggum Boðagranda 2

Greinargerð:

Norðurbyggingin er sögð eiga að taka mið af byggð meðfram Eiðsgranda, en er þó **áberandi hærri** skv. sniðteikningum. Gert er ráð fyrir **6 hæðum**, en nágrannabyggingar beggja vegna eru aðeins 5 hæðir. Í húsunum vestan Keilugranda eru tvær efstu hæðirnar undir súð og útveggir því í raun aðeins 3 hæðir.

Nýja byggingin mun því virka óeðlilega há í samanburði, einkum í návígi sunnan megin. Það návígi er allnokkurt gagnvart íbúðunum vestan megin í húsinu Boðagranda 2 sem hver um sig snýr öðrum útvegg sínum til vesturs að norðurbyggingunni. Varðandi húsagerðina á Boðagranda 2 og 2A ber að hafa í huga, að húsin eru „punkthús“ þ.e. byggð með það fyrir augum, að útsýnis njóti í allar áttir og þurfa þau ákveðið andrými í samræmi við það. Allar fjórar húshliðarnar eru gluggahliðar með útsýni og hefur hver íbúð glugga í tvær, sumar þrjár áttir. **Aðal útsýnisgluggar eru á hornum húsanna og svalir á miðjum veggjum.** Af því er ljóst, að sé **mikill byggingarmassi** settur of nálægt þessum húsum mun það **þrengja verulega** að íbúunum og RÝRA GÆÐI fasteigna þeirra.

Þannig mun norðurbyggingin ekki aðeins taka af allt útsýni til norðvesturs , ásamt tilheyrandi kvöldsól yfir sumartímann, heldur verður hún nánast ofan í aðalgluggum íbúðanna NV megin í Boðagrandi 2. Slíkt návígi væri hvítleitt fyrir íbúa Boðagrandi 2 og yrði væntanlegum íbúum hinnar nýju byggingar sömuleiðis til ama.

Auk þess er vert að minnast á vindstrengi á milli húsa, sem fylgja norðanáttinni í hverfinu og verða þeim mun verri, eftir því sem húsin eru hærri og bilin milli þeirra þrengri.

Að öðru leyti (byggingar vestur og austur) teljum við fyrirhugað byggingarmagn hæfilegt og fyrirkomulag lóðar gott.

Stjórnir húsfél. Boðagrandi 2 og 2A vilja benda á að hæð húsanna skv. teikningum áttu að vera sjö hæðir, en vegna mikilla mótmæla íbúa í hverfinu, var fallið frá því fyrirkomulagi og hæð húsanna lækkuð í fimm hæðir.

Stjórn húsfél. Boðagrandi 2, 107 Reykjavík, væntir þess að skipulagsyfirvöld Reykjavíkur taki fullt tillit til framkominna krafna af okkar hálfu og haldi stjórninni upplýstri um næstu skref.

Virðingarfyllt

F. h. húsfél. Boðagrandi 2



Gylfi Gunnarsson, formaður húsfél. Boðagrandi 2,

GSM 8968571/ gylfi1950@gmail.com



Magdalena S. Ingimundardóttir, gjaldkeri húsfél. Boðagrandi 2

GSM 8464360/ m.ing@simnet.is

Frá: Eiríkur Sigurgeirsson <eiriku54@gmail.com>

Dagsetning: 22/07/2016 3:45 PM (GMT+00:00)

Til: skipulag@reykjavik.is

Efni: Athugasemdir varðandi deiliskipulagsbreytingu á Keilugranda-Boðagranda-Fjörugranda

Athugasemdir varðandi deiliskipulagsbreytingu á Keilugranda-Boðagranda-Fjörugranda

Að mörgu leyti er forvinna að framlagðri deiliskipulagsbreytingu til fyrirmyndar m.a. vegna þess að tekið er mið af fyrirliggjandi upplýsingum um sigvandamál svæðisins og lýsum við yfir ánægju okkar með að ætlunin sé að taka fullt tillit til viðkvæmrar grunnvatnsstöðu svæðisins og lágmarka hættu á sigi við uppbyggingu fyrirhugaðra bygginga. Jafnframt lýsum við yfir áhyggjum okkar að við framkvæmdir sem hér eru áætlaðar og teljum að erfitt verði að koma í veg fyrir sig á jarðvegi með tilheyrandi tjóni fyrir núverandi eigendur fasteigna í kring. Þar sem borgaryfirvöld leyfa slíkar byggingar þá ætlum við að þau taki einnig á sig ábyrgð vegna mögulegs tjóns vegna þess. Óskum við því eftir staðfestingu er það varðar.

Önnur atriði sem undirrituð gera athugasemdir við og mótmæla.

Leyfðar hámarkshæðir á tveggja hæða byggingu er snýr að Fjörugranda.

Á skipulagsupprætti stendur fyrir ofan teikningu af tveggja hæða húsum sem snúa að Keilugranda að hámarkshæð byggingarinnanna (HK) sé 13 og á skýringablaði kemur fram talan 8 sem túlka má að það sé hæð frá jörðu. Er það rétt skilið? Þessari hámarkshæð (HK) og hæð frá jörðu er mótmælt harðlega. Samkvæmt lóðablaði fyrir Fjörugranda 2-18 (105798) er hæð Fjörugranda 14-16 5,60 og fyrir Fjörugr. 10-12 er hún 6,0. Þessi hús eru tveggja hæða með 24 gráðu halla á þaki. Þótt miðað sé við 8 metra hús munar hér um og yfir 2 m eða um einnar hæðar lofthæðar. Viljum við benda á ósamræmið varðandi leyfðar hæðartölur þar sem tveggja hæða húsunum er gefið 8 m hæð eða 13 HK en 6 hæða blokkinni 19 m og 24 HK. Hér er verið að bjóða upp á verulegt frávik, bæði innan fyrirhugðara bygginga og núverandi bygginga við Fjörugranda sem skýrist ekki á mismunandi hæð yfir sjávarmáli en samkv. kafla 1.4.2 í greinagerð sem fylgir deiliskipulagstillögunni munar um 70 cm á mælingum á hæð yfir sjávarmáli á byggingasvæðinu. Mótmælum við því svigrúmi og misræmi sem hér er verið að gefa og þá sérstaklega varðandi 2ja hæða húsin er snúa að Fjörugranda.

Bílastæði eru færri en fjöldi leyfðra íbúa Einnig gerum við athugasemd við fjölda bílastæða, en þau eru færri en leyfður fjöldi íbúða. Ein röksemdin var að gert er ráð fyrir 7 þjónustuíbúðum, en væntanlega fá íbúar þeirra íbúða þjónustu sem kallar á umferð og stöður bíla. Einnig er gert ráð fyrir stórum íbúðum sem væntanlega kallar á stærri fjölskyldur sem fylgja aukin bílaeign. Þó að yfirlýst stefna bæjaryfirvalda sé að stuðla að vistvænum samgöngum sem er jákvætt og gott þá er mikil notkun og eign einkabíla staðreynd enda búum við m.a við veðurskilyrði sem gera það að verkum að einkabílum verður seint sleppt. Benda má á að bifreiðaeign landsmanna hefur lítið breyst frá 2010 en þá komu til skoðunar 134 þúsund bifreiðar en 2015 voru það 136 þúsund samkvæmt Samgöngustofu. Í ljósi þessa teljum við óábyrgt að gera ráð fyrir færri bílastæðum en áætluðum íbúðafjölda og bendum á að Fjörugrandinn er nú þegar þröng íbúðagata þar sem verður lítið svigrúm til að leggja bílum í.

Að lokum viljum við hvetja til árvekni varðandi aukningu á umferð um Keilugrandann, en búast má við eftir byggingu 78 íbúða á þessum stað verði aukið umferðarálag á gatnamót Keilugranda við Eiðisgranda og þurfa borgaryfirvöld að vera tilbúin að bregðast við því.

Virðingafyllt,

Íbúar Fjörugranda 18, Ása S. Þórðardóttir, kt. 061051-4309 og Eiríkur Sigurgeirsson, kt. 280654-2489
Magnús Guðmundsson kt. 151154 5149 og Snjólaug Sigurbjörnsdóttir kt. 20025602639

Frá: Eiríkur Sigurgeirsson <eiriku54@gmail.com>
Sent: 22. júlí 2016 15:45
Til: USK Skipulag
Efni: Athugasemdir varðandi deiliskipulagsbreytingu á Keilugranda-Boðagranda-Fjörugranda

Athugasemdir varðandi deiliskipulagsbreytingu á Keilugranda-Boðagranda-Fjörugranda

Að mörgu leyti er forvinna að framlagðri deiliskipulagsbreytingu til fyrirmyndar m.a. vegna þess að tekið er mið af fyrirliggjandi upplýsingum um sigvandamál svæðisins og lýsum við yfir ánægju okkar með að ætlunin sé að taka fullt tillit til viðkvæmrar grunnvatnsstöðu svæðisins og lágmarka hættu á sigi við uppbyggingu fyrirhugaðra bygginga. Jafnframt lýsum við yfir áhyggjum okkar að við framkvæmdir sem hér eru áætlaðar og teljum að erfitt verði að koma í veg fyrir sig á jarðvegi með tilheyrandi tjóni fyrir núverandi eigendur fasteigna í kring. Þar sem borgaryfirvöld leyfa slíkar byggingar þá ætlum við að þau taki einnig á sig ábyrgð vegna mögulegs tjóns vegna þess. Óskum við því eftir staðfestingu er það varðar.

Önnur atriði sem undirrituð gera athugasemdir við og mótmæla.

Leyfðar hámarkshæðir á tveggja hæða byggingu er snýr að Fjörugranda.

Á skipulagsupprætti stendur fyrir ofan teikningu af tveggja hæða húsum sem snúa að Keilugranda að hámarkshæð byggingarinnanna (HK) sé 13 og á skýringablaði kemur fram talan 8 sem túlka má að það sé hæð frá jörðu. Er það rétt skilið? Þessari hámarkshæð (HK) og hæð frá jörðu er mótmælt harðlega. Samkvæmt lóðablaði fyrir Fjörugranda 2-18 (105798) er hæð Fjörugranda 14-16 5,60 og fyrir Fjörugr. 10-12 er hún 6,0. Þessi hús eru tveggja hæða með 24 gráðu halla á þaki. Þótt miðað sé við 8 metra hús munar hér um og yfir 2 m eða um einnar hæðar lofthæðar. Viljum við benda á ósamræmið varðandi leyfðar hæðartölur þar sem tveggja hæða húsunum er gefið 8 m hæð eða 13 HK en 6 hæða blokkinni 19 m og 24 HK. Hér er verið að bjóða upp á verulegt frávik, bæði innan fyrirhugðara bygginga og núverandi bygginga við Fjörugranda sem skýrist ekki á mismunandi hæð yfir sjávarmáli en samkv. kafla 1.4.2 í greinagerð sem fylgir deiliskipulagstillögunni munar um 70 cm á mælingum á hæð yfir sjávarmáli á byggingasvæðinu. Mótmælum við því svigrúmi og misræmi sem hér er verið að gefa og þá sérstaklega varðandi 2ja hæða húsin er snúa að Fjörugranda.

Bílastæði eru færri en fjöldi leyfðra íbúa

Einnig gerum við athugasemd við fjölda bílastæða, en þau eru færri en leyfður fjöldi íbúða. Ein röksemdin var að gert er ráð fyrir 7 þjónustuíbúðum, en væntanlega fá íbúar þeirra íbúða þjónustu sem kallar á umferð og stöður bíla. Einnig er gert ráð fyrir stórum íbúðum sem væntanlega kallar á stærri fjölskyldur sem fylgja aukin bílaeign. Þó að yfirlýst stefna bæjaryfirvalda sé að stuðla að vistvænum samgöngum sem er jákvætt og gott þá er mikil notkun og eign einkabíla staðreynd enda búum við m.a. við veðurskilyrði sem gera það að verkum að einkabílnum verður seint sleppt. Benda má á að bifreiðaeign landsmanna hefur litið breyst frá 2010 en þá komu til skoðunar 134 þúsund bifreiðar en 2015 voru það 136 þúsund samkvæmt Samgöngustofu. Í ljósi þessa teljum við óábyrgt að gera ráð fyrir færri bílastæðum en áætluðum íbúðafjölda

og bendum á að Fjörugrandinn er nú þegar þröng íbúðagata þar sem verður lítið svigrúm til að leggja bílum í.

Að lokum viljum við hvetja til árvekni varðandi aukningu á umferð um Keilugrandann, en búast má við eftir byggingu 78 íbúða á þessum stað verði aukið umferðarálag á gatnamót Keilugranda við Eiðisgranda og þurfa borgaryfirvöld að vera tilbúin að bregðast við því.

Virðingafyllst,

Íbúar Fjörugranda 18, Ása S. Þórðardóttir, kt. 061051-4309 og Eiríkur Sigurgeirsson, kt. 280654-2489

USK Skipulag

Frá: Astríður Jóhannesdóttir <addyjoh@gmail.com>
Sent: 24. júlí 2016 19:58
Til: USK Skipulag
Afrit: Alexander Richter
Efni: Athugasemdir varðandi deiliskipulagsbreytingu á Keilugranda-Boðagranda-Fjörugranda

Athugasemdir varðandi deiliskipulagsbreytingu á Keilugranda-Boðagranda-Fjörugranda

>

Að mörgu leyti er forvinna að framlagðri deiliskipulagsbreytingu til fyrirmyndar m.a. vegna þess að tekið er mið af fyrirliggjandi upplýsingum um sigvandamál svæðisins og lýsum við yfir ánægju okkar með að ætlunin sé að taka fullt tillit til viðkvæmrar grunnvatnsstöðu svæðisins og lágmarka hættu á sigi við uppbyggingu fyrirhugaðra bygginga. Jafnframt lýsum við yfir áhyggjum okkar að við framkvæmdir sem hér eru áætlaðar og teljum að erfitt verði að koma í veg fyrir sig á jarðvegi með tilheyrandi tjóni fyrir núverandi eigendur fasteigna í kring. Þar sem borgaryfirvöld leyfa slíkar byggingar þá ætlum við að þau taki einnig á sig ábyrgð vegna mögulegs tjóns vegna þess. Óskum við því eftir staðfestingu er það varðar.

>

> Önnur atriði sem undirrituð gera athugasemdir við og mótmæla.

>

> Leyfðar hámarkshæðir á tveggja hæða byggingu er snýr að Fjörugranda.

> Á skipulagsuppdrætti stendur fyrir ofan teikningu af tveggja hæða húsum sem snúa að Keilugranda að hámarkshæð byggingarinnanna (HK) sé 13 og á skýringablaði kemur fram talan 8 sem túlka má að það sé hæð frá jörðu. Er það rétt skilið? Þessari hámarkshæð (HK) og hæð frá jörðu er mótmælt harðlega. Samkvæmt lóðablaði fyrir Fjörugranda 2-18 (105798) er hæð Fjörugranda 14-16 5,60 og fyrir Fjörugr. 10-12 er hún 6,0. Þessi hús eru tveggja hæða með 24 gráðu halla á þaki. Þótt miðað sé við 8 metra hús munar hér um og yfir 2 m eða um einnar hæðar lofthæðar. Viljum við benda á ósamræmið varðandi leyfðar hæðartölur þar sem tveggja hæða húsunum er gefið 8 m hæð eða 13 HK en 6 hæða blokkinni 19 m og 24 HK. Hér er verið að bjóða upp á verulegt frávik, bæði innan fyrirhugðara bygginga og núverandi bygginga við Fjörugranda sem skýrist ekki á mismunandi hæð yfir sjávarmáli en samkv. kafla 1.4.2 í greinagerð sem fylgir deiliskipulagstillögunni munar um 70 cm á mælingum á hæð yfir sjávarmáli á byggingasvæðinu. Mótmælum við því svigrúmi og misræmi sem hér er verið að gefa og þá sérstaklega varðandi 2ja hæða húsin er snúa að Fjörugranda.

>

> Bílastæði eru færri en fjöldi leyfðra íbúa

> Einnig gerum við athugasemd við fjölda bílastæða, en þau eru færri en leyfður fjöldi íbúða. Ein röksemdin var að gert er ráð fyrir 7 þjónustuíbúðum, en væntanlega fá íbúar þeirra íbúða þjónustu sem kallar á umferð og stöður bíla. Einnig er gert ráð fyrir stórum íbúðum sem væntanlega kallar á stærri fjölskyldur sem fylgja aukin bílaeign. Þó að yfirlýst stefna bæjaryfirvalda sé að stuðla að vistvænum samgöngum sem er jákvætt og gott þá er mikil notkun og eign einkabíla staðreynd enda búum við m.a við veðurskilyrði sem gera það að verkum að einkabílum verður seint sleppt. Benda má á að bifreiðaeign landsmanna hefur lítið breyst frá 2010 en þá komu til skoðunar 134 þúsund bifreiðar en 2015 voru það 136 þúsund samkvæmt Samgöngustofu. Í ljósi þessa teljum við óábyrgt að gera ráð fyrir færri bílastæðum en áætluðum íbúðafjölda og bendum á að Fjörugrandinn er nú þegar þröng íbúðagata þar sem verður lítið svigrúm til að leggja bílum í.

>

> Að lokum viljum við hvetja til árvekni varðandi aukningu á umferð um Keilugrandann, en búast má við eftir byggingu 78 íbúða á þessum stað verði aukið umferðarálag á gatnamót Keilugranda við Eiðisgranda og þurfa borgaryfirvöld að vera tilbúin að bregðast við því.

>

> Með kveðju

>

- > Íbúar Fjörugranda 16
- > Ástríður Jóhannesdóttir og Alexander Richter
- >
- >

Húsfélag Keilugranda 8
107 Reykjavík

Skipulagssvið Reykjavíkurborgar
skipulag@reykjavik.is

Reykjavík 26. júlí 2016

Efni: Athugasemdir við tillögu um breytingar á deiliskipulagi Keilugranda 1

Undirritaðir stjórnarmenn í húsfélagi Keilugranda 8 (kt. 410689-2439, hér eftir nefnt Húsfélagið) gera, fyrir hönd eigenda og íbúa 13 íbúða að Keilugranda 8, eftirfarandi athugasemdir við auglýsta breytingu á deiliskipulagi Keilugrandi/Boðagrandi/Fjörugrandi auglýst var 14. júní 2016.

1. Hljóðvist í íbúðum sem snúa að Keilugranda.

Í greinargerð og skilmálum Kanon arkitekta frá 19. maí um breytinguna á deiliskipulagi Keilugranda/Boðagranda/Fjörugranda er mikil áhersla lögð á góða hljóðvist og loftun í íbúðum sem snúa að Keilugranda, meðal annars vegna umferðar, sem kemur til með að aukast með byggingu íbúða á Keilugranda 1. Samtals snúa sjö íbúðir í Keilugranda 8 að Keilugranda og fjórar þeirra hafa svalir í þá átt. Ekki voru sömu kröfur gerðar um ráðstafanir vegna hljóðvistar og loftunar þegar húsið Keilugrandi 6-8 var byggt snemma á 9. áratug síðustu aldar. Mun íbúðabyggð á Keilugranda 1 því skerða lífsgæði íbúa þessara íbúða, rýra virði þeirra eða að kalla á kostnaðarsamar umbætur vegna aukinnar mengunar og hávaða. Sjá einnig lið 4 varðandi þetta atriði. Óskar Húsfélagið þess að byggingarmagn og íbúðafjöldi með aðkomu um Keilugranda og Fjörugranda verði minnkaður til þess að minnka ónæði af umferð langt inn á Keilugranda.

2. Ráðstafanir til að hindra jarðsig á nærliggjandi lóðum.

Húsfélagið styður heilshugar athugasemdir sem Lóðarsamtök Keilugranda 2-10 og Rekagranda 1-7 (kt. 530787-1259) hafa sett fram við auglýsta breytingu á deiliskipulagi Keilugranda/Boðagranda/Fjörugranda.

Eigendur Keilugranda 8 hafa þurft að taka á sig dýrar viðgerðir á skólplögnum sem hanga í lausu lofti vegna jarðsigs. Tekur Húsfélagið því undir með lóðasamtökunum um að skýrar kröfur verði að gera til verktaka um að tryggja grunnvatnsstöðu á nærliggjandi svæði. Einnig óskar húsfélagið eftir því að Reykjavíkurborg, sem heimilar framkvæmdir af þessari stærðargráðu á þessu svæði vitandi af þessum vanda, staðfesti við Húsfélagið ábyrgð vegna mögulegs tjóns á eignum sem fyrir eru á svæðinu vegna fyrirhugaðra framkvæmda.

Að öðru leyti vísar Húsfélagið til athugasemda lóðasamtakanna fyrir þennan lið.

3. Fjöldi bílastæða.

Húsfélagið mælist til þess að bílastæði við Keilugranda 1 verði ekki færri en íbúðir á

lóðinni til þess til að takmarka ásókn íbúa Keilugranda 1 og gesta þeirra í bílastæði sem tilheyra nærliggjandi húsum.

4. Aukin umferð um Keilugranda.

Húsfélagið óskar þess að Reykjavíkurborg hugi að umferðarstjórnun við gatnamót Keilugranda og Eiðisgranda. Umferð í og úr Keilugranda er þegar nokkuð þung og tafsöm á álagstímum. Samkvæmt breytingatillögunni mun akstursaðkoma allra íbúða á Keilugranda 1 liggja um þessi gatnamót. Það eykur enn á umferðarpungann á álagstímum og eykur loft- og hljóðmengun. Ennig má búaast við auknum umferðarpunga um Eiðisgranda þar sem stórar íbúðabyggingar eru í smíðum á Hrólfsskálamel á Seltjarnarnesi og við Grandaveg sem auka enn fremur á nauðsyn umferðarstjórnunar.

5. Of há bygging við Eiðisgranda.

Húsfélagið leggur til að bygging sem í greinargerð Kanon Arkitekta er nefnd „bygging norður“ verði fimm hæða í stað sex hæða. Að mati Húsfélagsins mun sex hæða byggðing stinga verulega í súf við önnur hús í nágrenninu og lýta heildarútlit hverfisins.

Virðingarfyllst,

Lára G. Jónasdóttir (kt. 1612842629), formaður

Halla G. Jónsdóttir (kt. 270257-5699), gjaldkeri

Kristín A. Sigurgeirsdóttir (kt. 021052-4859), meðstjórnandi

Athugasemdir við deiliskipulagsbreytingu við Keilugranda 1 í vesturbæ Reykjavíkur.

Eftirfarandi athugasemd kemur frá húsfélagi Keilugranda 6.

1. **Sigvandamál.** Lóðirnar við Keilugranda og Rekagranda hafa sigið allt að 0.7 metra. Þetta er þekkt vandamál. Nú þegar hefur kostnaður íbúana vegna þessa verið umtalsverður. Íbúar hafa áhyggjur af því að framkvæmdir á næstu lóð komi til með að auka sigið og valda enn meiri skemmdum á byggingum, lóð og lögnum undir byggingum.
2. **Umferðarpungi eykst og hávaðamengun** vegna þess. Svæðið er með mikinn umferðarpunga nú þegar vegna skóla, leikskóla og íþróttasvæðis í næsta nágrenni. Við bætist að mestöll umferð að nýrri íbúabyggð er áætluð um Keilugranda. Með umferðarpunga eykst hljóðmengun frá umferð og eldri byggingar sem nú þegar eru á svæðinu eru ekki byggðar með hliðsjón af þeim hávaða sem verður óhjákvæmilega þegar umferð nýrrar byggðar er beint að Keilugranda eins og nú er.
3. **Aðkoma að bílastæðum.** Bílastæði við aðalinngang stærstu nýbyggingarinnar eru með aðkomu frá Keilugranda. Hinum megin götunnar er innkeyrsla að neðanjarðar bílageymslu fyrir Keilugranda og bílaplani fyrir Keilugranda 2 og 4. Nú þegar er þessi aðkoma mjög þröng og á veturnar skapast oft vandamál vegna slæmrar færðar á gatnamótum Eiðsgranda og Keilugranda vegna þrengsla. Þess má geta að á þessum gatnamótum er hraðahindrun sem torveldar færð þar sem snjómokstri er ekki sinnt sem skyldi. Ef bæta á við innkeyrslu á bílaplan hinum megin við götuna versnar aðkoma íbúa sem fyrir eru að heimilum sínum.

Virðingarfyllt,

Bára Denny Ívarsdóttir

fyrir hönd stjórnar húsfélags Keilugranda 6.

Athugasemd við deiliskipulagsbreytingu Keilugrandi-Boðagrandi-Fjörugrandi (Kanon akitektar).

Undirritaðir stjórnarmenn í Lóðasamtökum 119 íbúða í 9 húsfélögum á Keilugranda 2,4,6,8 og 10 og á Rekagrandi 1,3,5 og 7, kt 530787 1259, (hér eftir Lóðasamtökin), viljum gera fyrir hönd íbúa Lóðasamtakanna eftirfarandi athugasemd við ofanefnda deiliskipulagstillögu:

Að þess verði getið í deiliskipulagi að forsenda húsbygginga á Keilugranda-Boðagrandi-Fjörugranda sé, að gerðar verði ráðstafanir til að koma í veg fyrir að sig aukist í lóðum þar og í nágrenninu m. a. á lóð Lóðasamtakanna.

Nánar: Það er vitað að grundunaraðstæður á lóðum á svæði Lóðasamtakanna og nágrenni eru sérstaklega slæmar. Sig hefur átt sér stað á lóð okkar allt frá því að húsin voru byggð. Við höfum áhyggjur af að það aukist við húsbyggingarnar, sem gert er ráð fyrir í nýju deiliskipulagstillögunni. Það gerðist þegar húsin á Boðagrandi 2 og 2A voru byggð. Hægt er að koma í veg fyrir að sig aukist við hinar nýju húsbyggingar á lóðunum og mælumst við til að það verði gert.

Í niðurstöðum skýrslunnar „Sigvandamál í vesturbæ Reykjavíkur“, Línuhönnun 2004 (GG035V-skýrsla), er lýst hvernig skuli koma í veg fyrir að sig aukist á svæðinu, en þá var fyrirhugað að byggja á Keilugranda 1. Þar segir m. a.:

„Til að minnka áhættu á frekara sigi vegna framkvæmda á Keilugranda 1 er mælt með að gerð verði sú krafa til verktaka að hann tryggi það að grunnvatnshæð haldist innan „náttúrulegra“ marka eins og grunnvatnsstaðan hefur mælst næstu mánuðina fyrir framkvæmd.“ Í framhaldi af þessu er í skýrslunni lýst leiðum til að uppfylla þá kröfu og mælast Lóðasamtökin til að þeim leiðbeiningum verði fylgt.

Til frekari skýringar vilja Lóðasamtökin upplýsa að sigvandamálin á lóð okkar hafa kostað íbúa húsanna mikla fjármuni þar sem stígar aflagast, lagnir skekkjast og stíflast og grunnar bygginganna eru farnir að standa allt að 70 cm upp úr lóðinni. Útgjöld Lóðasamtakanna hafa verið hundruð þúsunda krónur á ári undanfarin ár fyrir minni lagfæringar og stíflulosun. Á næstunni þurfa Lóðasamtökin að ráðast í miklar jarðvegsframkvæmdir til að hækka lóðina, sem gætu kostað tugi milljóna.

Stjórn Lóðasamtakanna ítrekar því athugasemd sína og tilmæli hér að framan og fer fram á að tryggt verði í framhaldinu með ströngu eftirliti að grunnvatnsstaða í byggingalóðunum á Keilugranda-Boðagrandi-Fjörugranda haldist óbreytt. Bregðist það eru miklir fjárhagslegir hagsmunir í húfi fyrir alla íbúðareigendur í Lóðasamtökunum og í nálægum húsum, þar með talið í fyrirhuguðum íbúðabyggingum á Keilugranda-Boðagrandi-Fjörugranda svæðinu.

Lóðasamtökin gera ekki fleiri athugasemdir við deiliskipulagsbreytinguna, en styðja athugasemdir sem koma munu fram frá húsfélögum í Lóðasamtökunum.

Reykjavík 2. Júlí 2016

Virðingarfyllt,

Monika Karlsdóttir

Monika Karlsdóttir, formaður

240941-6789

V. Edda Benediktsdóttir

V. Edda Benediktsdóttir, gjaldkeri

121048-4699

USK Skipulag

Frá: Valgerður Edda Benediktsdóttir <eb@hi.is>
Sent: 2. júlí 2016 16:26
Til: USK Skipulag
Efni: Athugasemd Deiliskipulag Keilugr-Boðagr-Fjörugr
Viðhengi: Athugasemd við deiliskipulagsbreytingu_20160702.pdf

Sæl

Í viðhengi er skjal sem inniheldur athugasemdir og ábendingar frá Lóðasamtökunum Keilugr 2-10/Rekagr 1-7 við deiliskipulagstillögu fyrir Keilugranda 1 - Boðagranda - Fjörugranda.

Bestu kveðjur, vinsamlegast látið vita um móttöku athugasemdarinnar,

Valgerður Edda Benediktsdóttir, gjaldkeri Lóðasamtakanna

(meðstjórnandi eftir gjaldkeraskipti ca. 1 ágúst)

Rekagranda 1, 107 Rvk

GSM 695 0895

--

V. Edda Benediktsdóttir
Raunvísindastofnun Háskóla Íslands
Dunhaga 3
IS-107 Reykjavík
Heimasíða: <http://www.raunvis.hi.is/~eb/>
Homepage: <http://www.raunvis.hi.is/~eb/indexE.html>

KEILUGRANDI-BOÐAGRANDI-FJÖRUGRANDI
DEILISKIPULAGSBREYTING



Greinargerð og skilmálar

Dags. 19. maí 2016

KEILUGRANDI-BOÐAGRANDI-FJÖRUGRANDI
DEILISKIPULAGSBREYTING

Greinargerð og skilmálar

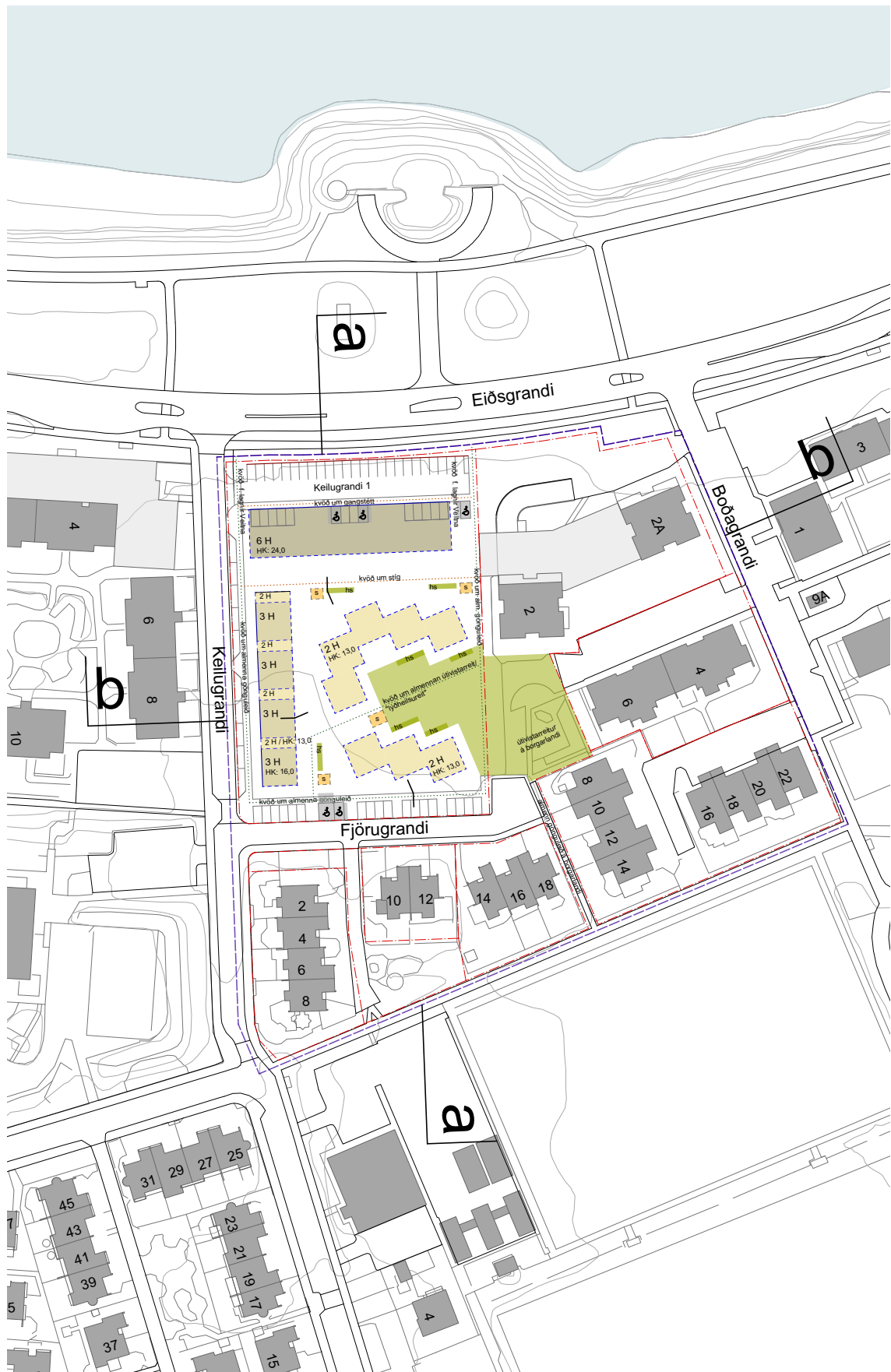
Dags. 19. maí 2016

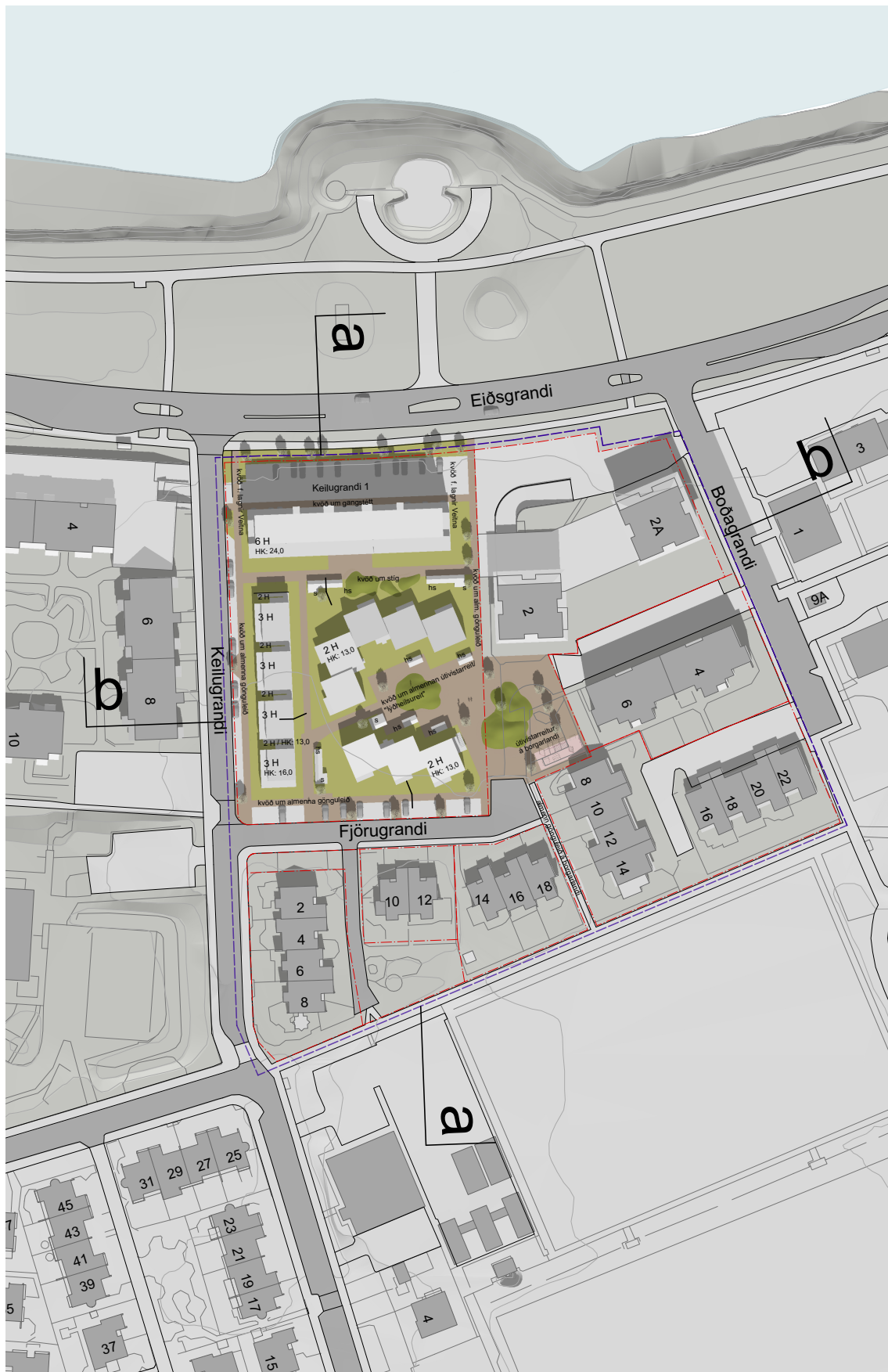
KEILUGRANDI-BOÐAGRANDI-FJÖRUGRANDI – DEILISKIPULAGSBREYTING EFNISYFIRLIT

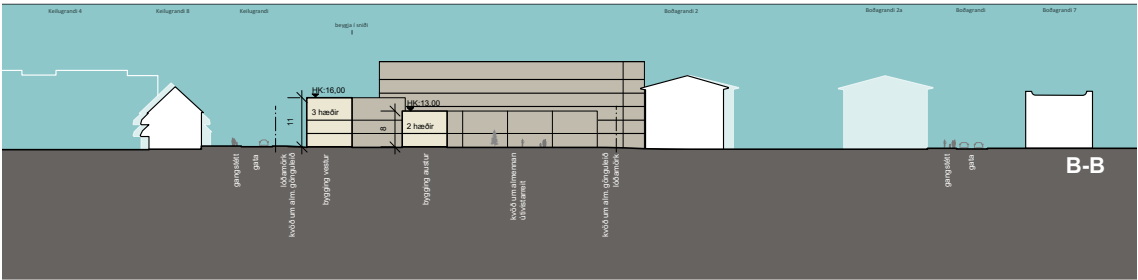
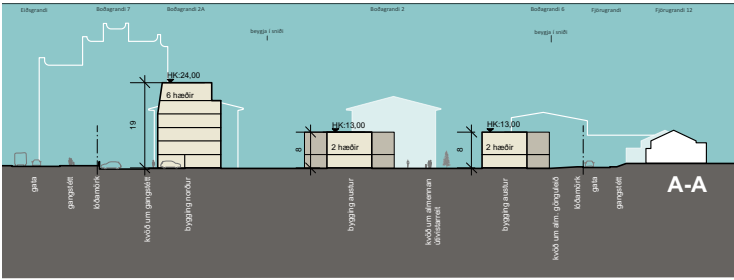
1	FORSENDUR	6
1.1	Inngangur	6
1.2	Forsaga	6
1.3	Stefna í skipulagi og skipulagsleg staða	7
1.3.1	Aðalskipulag	7
1.3.2	Fyrirliggjandi deiliskipulag	8
1.4	Skipulagssvæðið, umhverfi þess og ásýnd	11
1.4.1	Mörk lóðar og skipulagssvæðis	11
1.4.2	Umhverfi lóðar og skipulagssvæðis	11
1.4.3	Umferð og aðkomur	12
1.4.4	Jarðvegur og grunnur	12
1.5	Saga og verndarákvæði	14
1.5.1	Saga uppbyggingar og skipulags	14
1.6	Fornleifar	14
1.7	Hljóðvist	14
1.8	Veitur – lagnir - kvaðir	15
2	MEGINMARKMIÐ	16
3	LÝSING DEILISKIPULAGSTILLÖGU	17
3.1	Tillaga að deiliskipulagsbreytingu	17
3.2	Byggðarmynstur	17
3.3	Umferð og aðkomur	18
3.4	Útirými	19
3.5	Skuggavarp	20
3.6	Bílastæði og hjólastæði	20
4	ALMENNIR SKILMÁLAR	21
4.1	Almennt	21
4.2	Hönnun mannvirkja	21
4.3	Mæliblöð og hæðarblöð	21
4.4	Byggingarreitir og byggingarlínur	21
4.5	Húshæðir og þök	22
4.6	Aðkomur í byggingar, inngangar og aðgengi í garð	22
4.7	Útlit og yfirbragð bygginga	22
4.8	Útlit og yfirbragð lóða	22
4.9	Lýsing	22
4.10	Íbúðarstærðir og – gerðir	22
4.11	Bílastæði	23
4.12	Hjólastæði	23
4.13	Sorpgeymslur/sorpskýli og endurvinnsla	23
4.14	Umhverfismál – ofanvatnslausnir	23
4.15	Veitur - lagnir - kvaðir	23
4.16	Hljóðvist	24
4.17	Tölulegar upplýsingar	27
4.18	Byggð	27
5	SÉRSKILMÁLAR	28
5.1	Bygging norður	30
5.1.1	Húsgerð	30
5.1.2	Húshæðir og þök	30
5.1.3	Aðkomur, aðgengi	30
5.1.4	Lóð	30
5.1.5	Sorp	30
5.1.6	Hljóðvarnir	30
5.1.7	Kvaðir	30
5.2	Bygging vestur	32
5.2.1	Húsgerð	32
5.2.2	Húshæðir og þök	32
5.2.3	Aðkomur, aðgengi	32
5.2.4	Lóð	32
5.2.5	Sorp	32
5.2.6	Hljóðvarnir	32

KEILUGRANDI-BOÐAGRANDI-FJÖRUGRANDI – DEILISKIPULAGSBREYTING EFNISYFIRLIT

5.2.7	Kvaðir	32
5.3	Bygging austur.....	34
5.3.1	Húsgerð	34
	Tvær tveggja hæða íbúðarþyrpingar. Húsgerðin skiptist í tvær íbúðarþyrpingar norðan og sunnan lýðheilsureits. Ekki er gert ráð fyrir kjallara.....	34
5.3.2	Byggingarreitir	34
5.3.3	Húshæðir og þök	34
5.3.4	Aðkomur, aðgengi	34
5.3.5	Lóð.....	34
5.3.6	Sorp	34
5.3.7	Hljóðvarnir	34
5.3.8	Kvaðir	34
6	HEIMILDASKRÁ OG FYLGISKJÖL	37
6.1	Heimildaskrá.....	37
6.2	Fylgiskjöl.....	37







1 FORSENDUR

1.1 Inngangur

Húsnæðissamvinnufélaginu Búseta hefur í viljayfirlýsingu verið úthlutað lóðinni Keilugranda 1. Er það til samræmis við stefnumörkun í Húsnæðisstefnu Reykjavíkurborgar og markmið Aðalskipulags Reykjavíkur 2010 – 2030 um fjölgun leigu- og búseturéttaríbúða.

Deiliskipulagsbreyting þessi nær yfir heilan göturret sem afmarkast af Keilugranda, Eiðsgranda, Boðagranda og gangstíg sunnan Fjörugranda til samræmis við 37. gr. skipulagslaga. Það skiptist í svæði A, sem nær til lóðarinnar Keilugranda 1 og svæði B, en það nær yfir lóðirnar Boðagranda 2-22 (jafnar tölur) og Fjörugranda 2-18 (jafnar tölur). Gerð er tillaga að uppbyggingu nýrrar íbúðarbyggðar á svæði A. Ekki mun verða gerð breyting á byggingarheimildum á öðrum lóðum (svæði B). Ekki er til deiliskipulag fyrir Keilugranda 1. Aftur á móti er í gildi deiliskipulag fyrir lóðina Boðagranda 2 (breytt síðar í Boðagranda 2 og 2a) og verður deiliskipulagstillaga þessi sett fram sem breyting og stækkun á því skipulagi í samræmi við verklýsingu Skipulagsfulltrúa 21.8.2015. Gert er ráð fyrir opnu svæði, s.k. lýðheilsusvæði á skipulagsreitnum sem útfært verður í samvinnu við Knattspyrnufélag Reykjavíkur (hér eftir KR). Leitast verður við að uppbygging á Keilugranda 1 verði að umfangi og gerð í samræmi við aðliggjandi byggðarmynstur.

Heiti verkefnisins er Keilugrandi – Boðagrandi – Fjörugrandi, deiliskipulagsbreyting. Fyrir liggur verklýsing skv. 1. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, dags. 21.8.2015.



Mynd 1 Deiliskipulagssvæðið – skipting í svæði A og svæði B.

1.2 Forsaga

Ekki er í gildi deiliskipulag fyrir lóðina Keilugranda 1. Árið 2007 var auglýst deiliskipulagsbreyting fyrir lóðina sem ekki náði fram að ganga. Í tillögunni var gert ráð fyrir 130 íbúða fjölbýli á 4-9 hæðum. Margar athugasemdir bárust á auglýsingartíma deiliskipulagstillögunnar. Tillögunni var synjað í skipulagsráði borgarinnar. Í kjölfarið fól skipulagsráð skipulagsfulltrúa að vinna með lóðarhöfum að nýrri tillögu sem gerði ráð fyrir færri íbúðum en í áður.

Reykjavíkurborg eignaðist lóð Keilugranda 1 af Landsbankanum þann 1. desember 2012. Viðræður fóru

fram um tíma á milli borgarinnar og KR sem beindust að því að athuga samnýtingu lóðarinnar fyrir íbúðarbyggð og niðurgrafið íþróttamannvirki KR. Vegna grunnvatnsstöðu svæðisins (skv. athugunum Línuhönnunar ehf. á jarðvegsdýpi frá 2004) var fallið frá áformum um aðkomu KR þar sem óhagkvæmt reyndist að byggja á lóðinni stórt niðurgrafið mannvirki.

Í janúar 2015 gerðu Reykjavíkurborg og Búseti hsf. með sér viljayfirlýsingu þar sem kveðið var á um að Búseti kæmi að uppbyggingu íbúða á lóð Keilugranda 1. Í viljayfirlýsinguinni er gert ráð fyrir að uppbygging lóðarinnar verði í samræmi við markmið húsnæðisstefnu um fjölbreyttar húsagerðir, blöndun íbúðargerða innan hverfa og aukið framboð smærri íbúða, fyrir alla félagsþópa. Þannig verði stuðlað að fjölbreyttara húsnæðisframboði breiðs hóps í samfélaginu og reynt að skapa húsnæðisgrundvöll fyrir fjölda einstaklinga sem annars gætu þurft að aðstoð að halda og þar með byggð brú á milli leigu- og eignaríbúða.

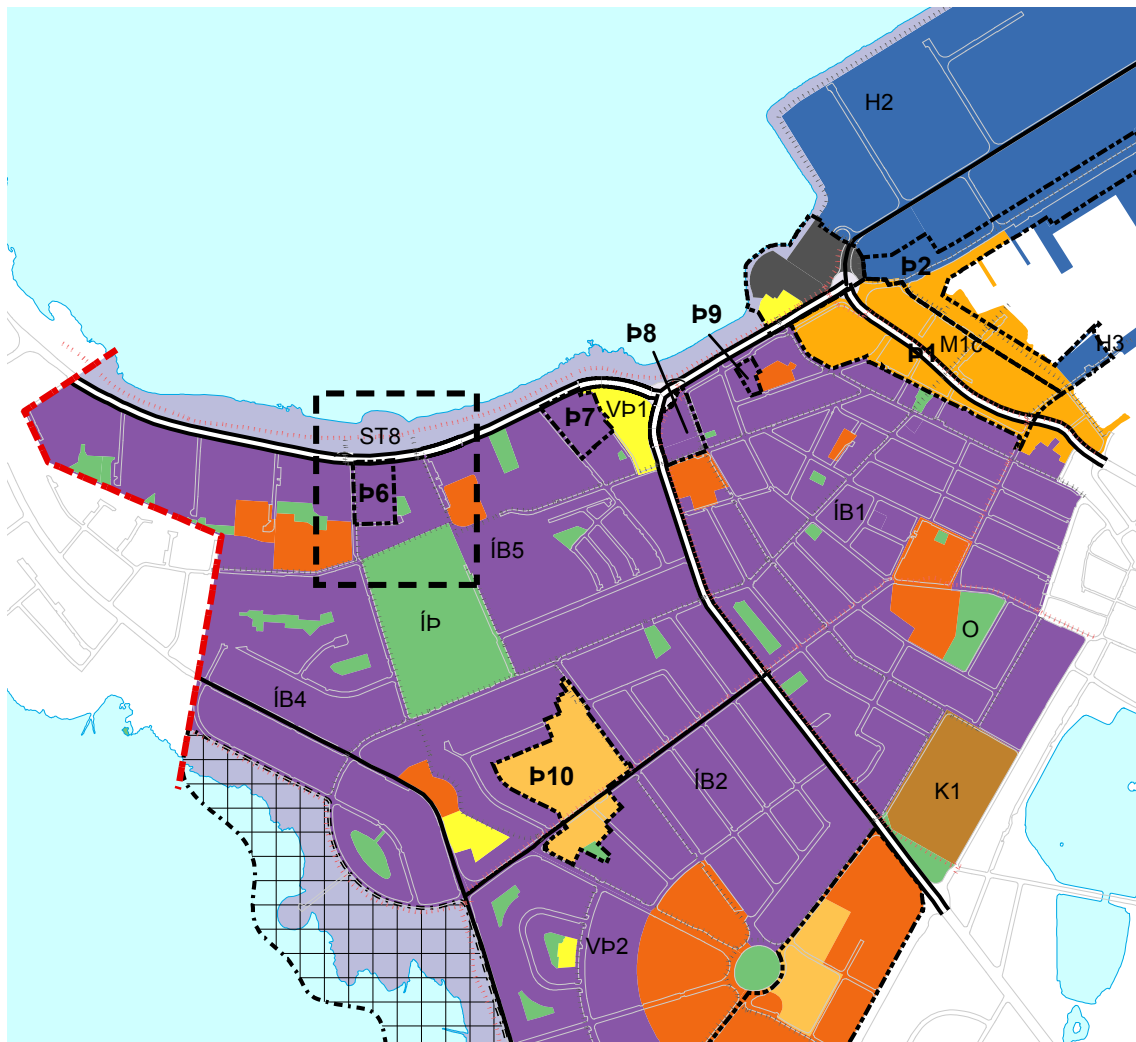
1.3 Stefna í skipulagi og skipulagsleg staða

1.3.1 Aðalskipulag

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er lóð Keilugranda 1 skilgreind sem þróunarsvæði Þ6: “Þ6 Keilugrandi. Möguleg íbúðarbyggð auk opins svæðis / íþróttasvæði. Fjöldi íbúða 60-80. Hæð bygginga 4-6 hæðir.”

Landnotkun deiliskipulagssvæðisins í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010 - 2030 er svæði fyrir íbúðarbyggð.

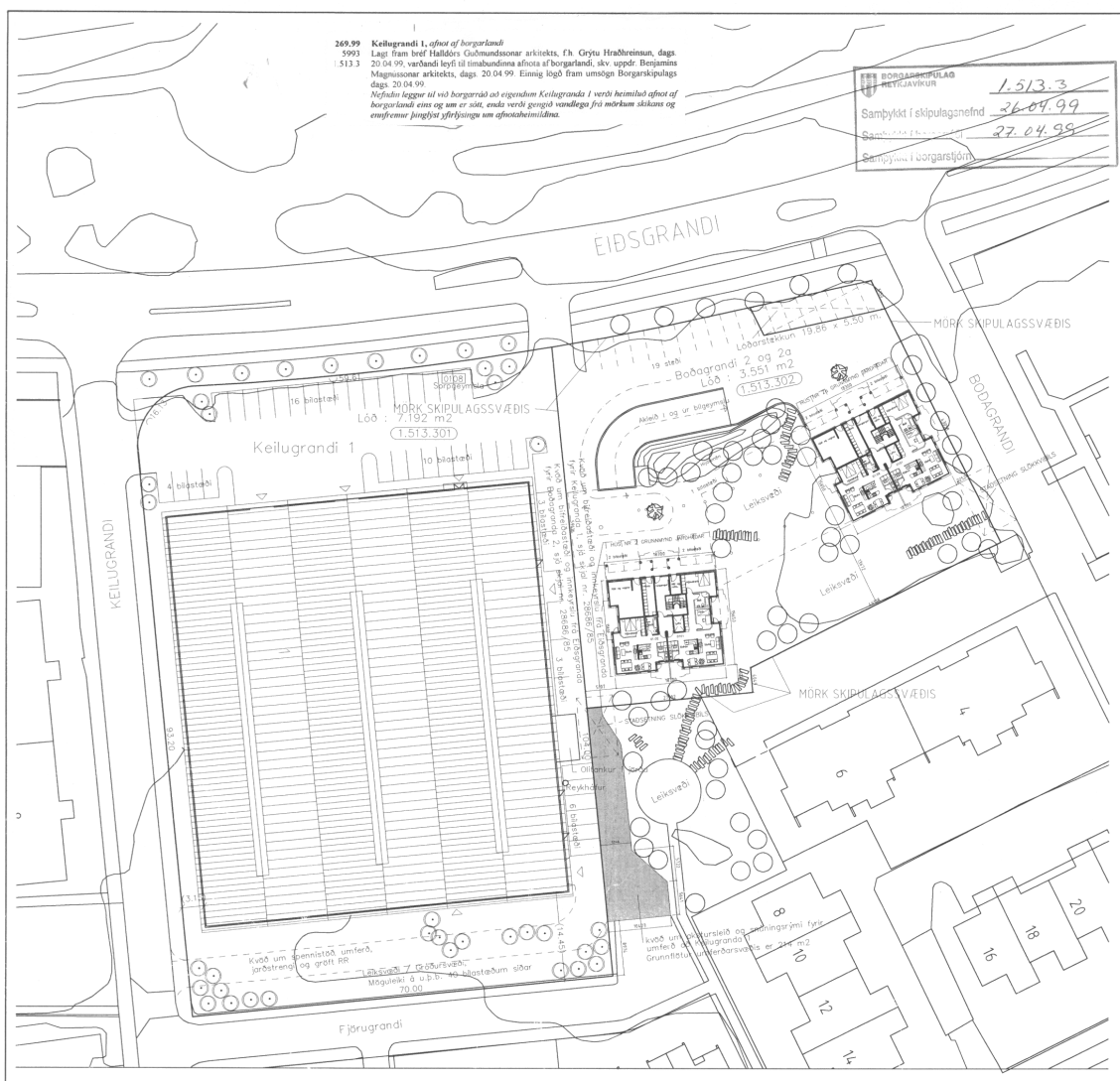
Skilgreining íbúðarbyggðar er: “Svæði fyrir íbúðarhúsnæði og nærþjónustu sem því tengist, auk minniháttar atvinnustarfsemi sem samrýmist búsetu eftir því sem nánar er kveðið á um í stefnu skipulagsins.”



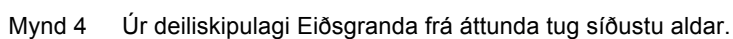
Mynd 2 Aðalskipulag Reykjavíkur 2010 – 2030.

1.3.2 Fyrirliggjandi deiliskipulag

Í september 1998 var samþykkt deiliskipulagsbreyting fyrir Boðagrandi 2, þar sem Keilugrandi 1 er sýndur á skipulagsupprættinum (mynd 5). Afstöðumynd fyrir Keilugrandi 1 og Boðagrandi 2 og 2a var samþykkt í skipulagsnefnd þann 26. apríl 1999 og í borgarráði 27. apríl sama ár (mynd 3). Þar var fyrirkomulagi á lóðamörkum lýst; hluti lóðarinnar yrði nýttur undir bílastæði auk tilkomu sameiginlegrar nýrrar innkeyrslu á lóðamörkum við Eiðsgrandi. Ekki er í gildi deiliskipulag fyrir lóðina Keilugrandi 1 að öðru leyti. Fjörugrandi tilheyrir hluta af deiliskipulagi Eiðsgranda frá áttunda tug síðustu aldar (mynd 4). Í ljósi þess er lagt til að deiliskipulag fyrir Boðagrandi 2 verði stækkað og að farið verði með deiliskipulagsbreytinguna í samræmi við 37. gr. VIII. kafla skipulagslaga sbr. verklýsingu Skipulagsfulltrúa 21.8.2015.



Mynd 3 Samþykkt afstöðumynd 1999. Fyrirkomulag lóðamarka Keilugrandi 1 og Boðagrandi 2 og 2a.



1.4 Skipulagssvæðið, umhverfi þess og ásjón

1.4.1 Mörk lóðar og skipulagssvæðis

Deiliskipulagssvæðið Keilugrandi – Boðagrandi - Fjörugrandi afmarkast af Eiðsgranda að norðan, Keilugranda að vestan, göngustíg sunnan Fjörugranda að sunnan og Boðagranda að austan. Deiliskipulagssvæðið er alls tæplega 2,4 ha að stærð. Lóðin Keilugrandi 1 er nú tæplega 7.200 m² að stærð og liggur í norðvesturhluta deiliskipulagssvæðis. Sjá mynd 6.



Mynd 6 Deiliskipulagssvæðið. Lóðin Keilugrandi 1 er merkt með gulum lit.

1.4.2 Umhverfi lóðar og skipulagssvæðis

Á lóðinni Keilugranda 1 stendur nú bygging, sem reist var í tveimur áföngum á árunum 1966-1967 og 1983 sem vöruheimsla, fiskverkunarhús og þökkunarstöð fyrir SÍF (Sölusamband Íslenskra fiskframleiðenda). Í byggingunni var síðar rekið þvottahúsið Grýta í nokkur ár. Núverandi bygging á Keilugranda 1 verður fjarlægð.

Í næsta nágrenni lóðarinnar Keilugranda 1 eru fjölbýlishús við Rekagrandi og Boðagrandi. Sunnan við lóðina, innan deiliskipulagssvæðis er lægri byggð sérbýlis við Fjörugrandi. Á miðju deiliskipulagssvæðinu er leiksvæði á borgarlandi. Í næsta nágrenni deiliskipulagssvæðis er Grandaskóli, leikskólarnir Gullborg og Grandaborg ásamt íþróttasvæði KR við Frostaskjól. Norðan svæðis er tenging við útivistarstíg meðfram strandlengju borgarinnar. Verslanir við gatnamót Hringbrautar og Eiðsgranda eru nokkru austar. Óslitin gönguleið liggur til vesturs að miðbæ Seltjarnarness við Eiðistorg. Tiltölulega stutt er í miðbæinn og tengingar við stíga- og samgöngukerfi eru ágætar.

Land liggur að mestu í um 5 m hæð yfir sjávarmáli. Það fer lægst í 4,3 m um miðbik skipulagssvæðisins á lóðamörkum Keilugranda 1 og Boðagrandi 2. Það hækkar í suðvesturhorni (Fjörugranda 2-12) upp í 6 m.y.s. Gólfkóti núverandi byggingar sem fjarlægð verður af lóðinni Keilugranda 1 er 4,4. m.y.s. Við hæðarsetningu nýbygginga þarf að huga að lágmarkshæð m.t.t. grunnvatnsstöðu.

Norðlægar áttir eru tíðar í þurrviðri, ekki síst að sumarlagi. Stormar verða helst í vindi úr norðri, suðaustri og suðvestri og úrkoma er tíðust í vindi milli austurs um suður til suðvesturs.

Skipulagssvæðið er sérlega opið fyrir norðanátt, bæði hafgolu úr norðvestri og “venjulegri” norðanátt en þá er vindátt gjarnan nálgægt hánorðri.



Mynd 7 Skipulagssvæðið og umhverfi. Nóvember 2015. Ljósmyndir Gunnar Steinn Úlfarsson.

1.4.3 Umferð og aðkomur

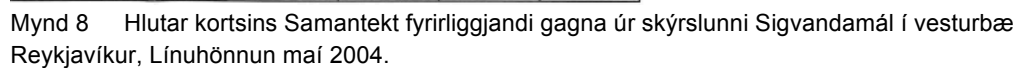
Greiðar akstursaðkomur eru að skipulagssvæðinu. Meginakstursaðkoma er að norðan frá Eiðsgranda og þaðan um Keilugranda og Fjörugranda en einnig að sunnan frá Frostaskjóli.

Góð stígatenging er að svæðinu. Í suðri liggur stígur meðfram KR-svæði með tengingu inn á skipulagssvæðið um stíg milli raðhúsaloða Fjörugranda. Stígurinn tengist gönguleiðum að grunnskóla og leikskólum. Til norðurs er gönguleið meðfram Eiðsgranda. Þaðan eru góðar tengingar að útivistarstíg fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur meðfram strandlengju borgarinnar.

Veturinn 2016 er ein strætisvagnleið, nr. 13 að skipulagssvæðinu.

1.4.4 Jarðvegur og grunnur

Í stoðskjali frá 2007 sem fylgir með skýrslunni Sigvandamál í vesturbæ Reykjavíkur (Línuhönnun maí 2004) kemur fram að þykkur lífrænn jarðvegur liggur yfir svæðinu, fastur botn úr hörðum setlögum er undir sjávarmáli. Núverandi byggingar á svæðinu standa ýmist á rekstaurum eða fyllingu. Fastur botn undir

[illegible]

1.5 Saga og verndarákvæði

1.5.1 Saga uppbyggingar og skipulags

Á lóðinni Keilugranda 1 stendur nú bygging, sem reist var í tveimur áföngum á árunum 1966-1967 og 1983 sem vöruheimsala, fiskverkunarhús og pökkunarstöð fyrir SÍF (Sölusamband íslenskra fiskframleiðenda). Í byggingunni var síðar rekið þvottahúsið Grýta í nokkur ár.

Fyrir liggur húsaskrá og varðveislumat úr væntanlegri húsakönnun Borgarsögusafns fyrir deiliskipulagssvæðið, dags. í maí 2016. Þar segir m.a.: "Húsið Keilugrandi 1 hefur menningarsögulegt gildi sem vitnisburður um eldra skipulag og sögu svæðisins. Önnur hús á reitnum hafa umhverfsgildi sem hlutar samstæðra heilda eða götumynda og sem hluti af fastmótaðri og heildstæðri byggð. Ekki er gerð tillaga um sérstök verndunarákvæði fyrir hús eða byggð á reitnum."



Mynd 9 Núverandi bygging á Keilugranda 1.

1.6 Fornleifar

Samkvæmt upplýsingum frá Borgarsögusafni Reykjavíkur eru engar fornleifar á svæðinu og liggur því ekki fyrir fornleifaskrá. Upplýsingar um örnefni og náttúrufar munu koma fram í húsaskrá Borgarsögusafns.

1.7 Hljóðvist

Helsti hávaðavaldur í umhverfi fyrirhugaðra uppbyggingar á Keilugranda 1 er bílaumferð eftir Eiðsgranda og Keilugranda. Gerð er grein fyrir núverandi hljóðstigi og áætluðu hljóðstigi árið 2030 vegna bílaumferðar við húshliðar og á lóð með minnisblaði VSÓ ráðgjafar Keilugrandi – Hljóðvistarreikningar sem dagsett er 3.05.2016 og hljóðvistarskýrslu Trivium ráðgjafar Keilugrandi – Hljóðvistarskýrsla sem dagsett er 20.05.2016. Með framlagðri tillögu er mikil áhersla lögð á að húsin út við Eiðsgranda, hér nefnd bygging norður, og Keilugranda, hér nefnd bygging vestur, veiti gott skjól fyrir umferðarhávaða á bakhliðum húsanna og á lóð. Sú er raunin eins og framlögð hávaðakort með fyrrgreindu minnisblaði sýna. Hljóðstig á lóð (á útisvæðum) er vel innan við $L_p, Aeq, 24h \leq 50$ dB(A) sem verður að teljast gott í þéttri byggð með nálægar umferðaræðar.

Þar sem hér er þéttingarsvæði í eldri byggð í nálægð við miðbæinn, er litið svo á að í skilningi hljóðvistar sé um íbúðabyggð á verslunar-, þjónustu- og miðsvæði að ræða sbr. kröfur reglugerðar um hávaða nr. 724/2008 og kröfur hljóðstaðalsins ÍST 45:2016 Flokk C. Þannig er leyft hámarkshljóðstig frá bílaumferð

við götuhliðar allt að $L_{p,Aeq,24h} \leq 65$ dB(A). Hæsta útreiknað hljóðstig reiknast $L_{p,Aeq,24h} = 61$ dB(A) við Eiðsgranda og $L_{p,Aeq,24h} = 59$ dB(A) við Keilugranda. Hér er um frísviðsviðsgildi að ræða í samræmi við framangreindar reglugerðar- og staðalkröfur.

Reynist í einhverjum tilvikum ekki unnt að láta íbúðir út við götur ná í gegnum húsin verður að grípa til mótvægisáðgerða til þess að uppfylla staðalkröfur um a.m.k. eina húshlið með $L_{p,Aeq,24h} \leq 50$ dB(A) og tryggja verður að hljóðstig innandyra frá bílaumferð sé innan tilskilinnna marka, þ.e. $L_{p,Aeq,24h} \leq 30$ dB(A) miðað við næga loftun rýma.

Nánari umfjöllun má sjá í skilmálum og meðfylgjandi hljóðvistarskýrslu Trivium ráðgjafar (sjá fylgiskjöl).

1.8 Veitur – lagnir - kvaðir

Kvaðir eru skv. núgildandi mæliblaði 1.513.3 um akstur og bílastæði við lóðamörk á milli Keilugranda 1 og Boðagranda 2. Ennfremur er kvöð um akstursleið og snúningsrými fyrir bílaumferð á vesturhluta núverandi leiksvæðis, skv. deiliskipulagi fyrir Boðagranda 2, samþ. 29.9.1998 og samþykktum uppdrætti sem sýnir fyrirkomulag lóðamarka Keilugranda 1 og Boðagranda 2 og 2a, dags 20.4.1999. Þessar kvaðir falla niður með gildistöku deiliskipulags þessa.

Kvaðir eru fyrir lagnir Veitna í austur- og vesturmörkum lóðarinnar Keilugranda 1. Kvöð skv. fyrrgreindu mæliblaði 1.513.3 um spennistöð, umferð, jarðstrengi og gröft R.R hafa verið felldar niður. Kvaðir sem fram koma á mæliblaði 1.513.7 fyrir lóðir við Fjörugranda eru óbreyttar.

2 MEGINMARKMIÐ

Í verklýsingu skipulagsfulltrúa vegna deiliskipulagsbreytingar dags. 21.8.2015 koma m.a. eftirfarandi meginmarkmið fram:

- að móta heilsteypa byggð sem er til þess fallin að stuðla að góðu mannlífi og sambúð ólíkra hópa.
- að tryggja að ný uppbygging verði í sem mestri sátt við íbúa og hagsmunaaðila.
- að uppbygging taki tillit til byggðarmynsturs aðliggjandi byggðar þar sem hæðir húsa eru 2-6.
- að skilgreina byggingarreiti og setja fram skilmála fyrir hæðir húsa, landnotkun og nýtingarhlutfall.
- að tryggja góð tengsl við umhverfið með fyrirkomulagi stíga, gatna og opinna grænna svæða með áherslu á lýðheilsueflandi afhafnir.
- að greina bílastæðapörf og skilgreina fjölda bílastæða, tilhögun þeirra og hugsanlega samnýtingu.
- að setja fram skilmála um gróður, hjólageymslur, hjólastæði, sorpgeymslur og fleira sem fram kann að koma við gerð deiliskipulagsins.
- að tryggja að uppbygging á reitnum verði í samræmi við húsnaðisstefnu borgarinnar.

Deiliskipulagið er stefnumarkandi heildarsýn fyrir uppbyggingu á lóðinni og tengsl þess við nærliggjandi svæði. Sett eru fram ráðandi sjónarmið og deiliskipulagsskilmálar skýra skipulagssjónarmið og er ætlað að tryggja að þau gangi eftir í uppbyggingu.



Mynd 10 Útsýni til sjávar frá skipulagssvæðinu, haust 2015.

3 LÝSING DEILISKIPULAGSTILLÖGU

3.1 Tillaga að deiliskipulagsbreytingu

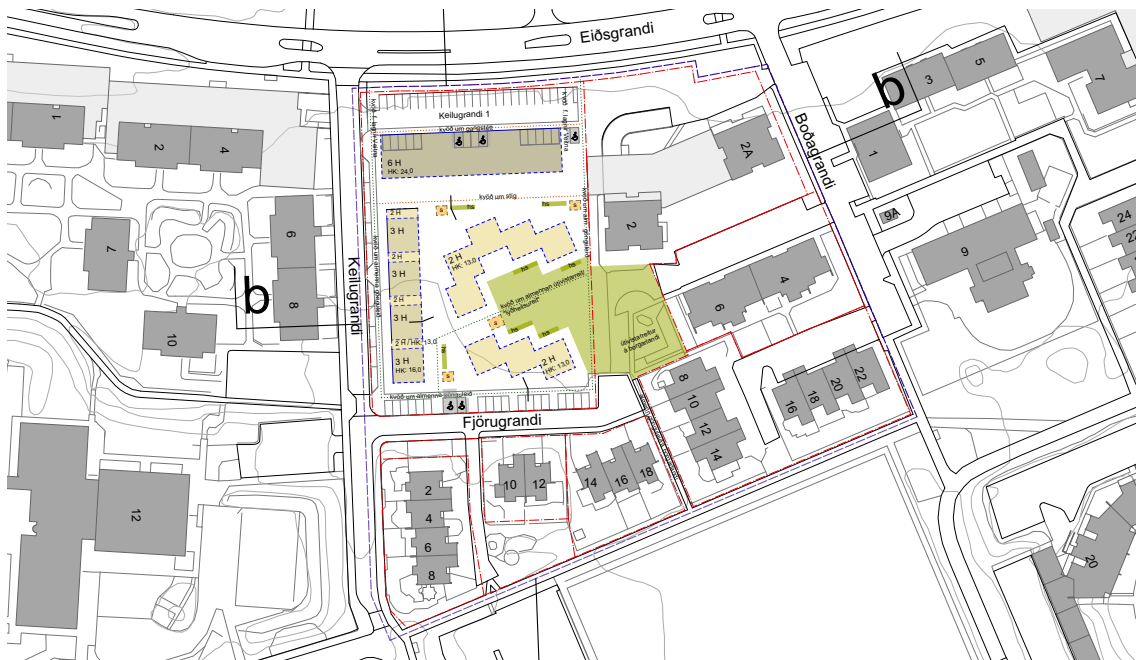
Með deiliskipulagsbreytingu sem hér er sett fram verður lóðamörkum lóðarinnar Keilugranda 1 breytt frá núgildandi mæliblöðum skv eftirfarandi: Vesturmörk lóðarinnar færast um 2 m til vesturs og suðurmörk lóðarinnar færast um u.þ.b. 1,2 m til suðurs. Lóðamörk í norðvesturhorni breytast lítillega. Með deiliskipulagsbreytingu þessari stækkar lóðin Keilugrandi 1 úr tæplega 7.200 m² í um 7500 m².

Önnur lóðamörk deiliskipulagssvæðisins verða óbreytt.

Á deiliskipulagssvæðinu verður aðeins gert ráð fyrir breytingu á byggingarheimildum fyrir lóðina Keilugranda 1. Á lóðinni verður heimilt að byggja allt að 78 íbúðir. Miðað er við að íbúðir verði fjölbreyttar að stærð og gerð, en megináhersla er þó lögð á minni íbúðir. Félagsbústaðir munu eignast búseturétt í nokkrum íbúðanna með möguleika á sértæku búsetuurræði fyrir fatlaða í allt að 7 íbúðareiningum.

Byggð er á 2-6 hæðum skv. nánari skilgreiningu í skilmálum. Hún rís hæst til norðurs í átt að hafi og Eiðsgranda með allt að 6 hæða skjólmyndandi fjölbýlishúsi, en lækkar til suðurs í átt að smágerðari íbúðarbyggð í 2-3 hæðir. Meðfram Keilugranda er gert fyrir allt að þriggja hæða fjölbýlishúsi og til suðausturs er uppbrotin tveggja hæða íbúðarbyggð sem skiptist í tvær einingar umhverfis s.k. lýðheilsugarð, sem tengjast mun núverandi leiksvæði á borgarlandi. Vegna grunnvatnsstöðu svæðisins og hæð yfir sjávarmáli er ekki gert ráð fyrir kjallara undir nýrri byggð.

Í breyttu deiliskipulagi er áhersla lögð á vistvænar samgöngur í samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 og verður fjöldi bíla- og hjólastæða fyrir Keilugranda 1 í samræmi við markmið sem þar eru sett fram.



Mynd 11 Deiliskipulagstillaga

3.2 Byggðarmynstur

Mælikvarði og byggðarmynstur er felld að núverandi byggð. Afstaða bygginga, hæð þeirra og form tekur mið af skjólmyndun og sólaráttum ásamt mótun ytra rýmis í góðum hlutföllum, jafnt að götum sem garðrými. Nýrsta byggingin rís hæst í takt við aðra yggð meðfram Eiðsgranda. Hún veitir skjól gagnvart norðlægum áttum og gefur kost á íbúðum með tilkomumikið útsýni til sjávar og yfir Faxaflóann. Sunnan hennar er lægri og smágerðari byggð sem lagar sig að núverandi byggð í stærð og mælikvarða. Bygging til vesturs afmarkar göturými Keilugranda. Til austurs kallast uppbrotið byggingarform á við nálæga byggð sérþýlis við Fjörugranda. Þar afmarka tvær lágar byggingar skjólgóðan lýðheilsureit, sem teygir sig austur yfir núverandi leiksvæði á borgarlandi miðsvæðis á skipulagssvæði.

Heildaryfirbragð nýrrar byggðar mun einkennast af vistvænni og aðlaðandi byggð, sem fellur vel að umhverfi.



Mynd 12 Horft til norðurs frá Frostaskjóli og áfram eftir Keilugranda. Ný byggð fyrir miðri mynd.

3.3 Umferð og aðkomur

Kappkostað er að umferð verði örugg með hóflegum aksturshraða sem m.a. er haldið niðri með núverandi hraðahindrunum (upphækkun / þrengingu) tengdum gönguleiðum yfir Keilugranda á þremur stöðum. Um svæðið og í jaðri þess eru gönguleiðir sem tengjast aðliggjandi skólum, leikskólum, opnum útisvæðum og völlum ásamt strandlengju. Aðkomur akandi að nýrri íbúðarbyggð eru um Keilugranda og Fjörugranda frá Eiðsgranda og Frostaskjóli. Núverandi innakstur frá Eiðsgranda miðja vegu milli Keilugranda og Boðagranda er felldur niður með deiliskipulagsbreytingu þessari og verður akstursaðkoma að Boðagranda 2 og 2a eingöngu um Boðagranda. Aðkomur annarra lóða á svæði B eru óbreyttar frá því sem nú er. Aðalaðkomur nýrra íbúðarbygginga meðfram Eiðsgranda og Keilugranda snúa að götum. Í suðausturluta Keilugranda 1 munu nýjar byggingar hringast um lýðheilsureit með aðkomur og innganga frá garðsvæðum í tengslum við reitinn og göngustíga lóðarinnar. Góð göngutengsl eru milli lýðheilsureits á miðju skipulagssvæði og íþróttasvæðis KR um núverandi göngustíg milli lóðanna Fjörugranda 14-18 og Boðagranda 8-14.



Mynd 13 Yfirlit yfir svæðið – horft til norðvesturs.



Mynd 14 Horft yfir nýja byggð til norðvesturs. Lýðheilsugarður í forgrunni.

3.4 Útirými

Áhersla er lögð á aðlaðandi og vistlegt yfirbragð og gróðursæla ásýnd með vönduðu og samræmdu efnisvali.

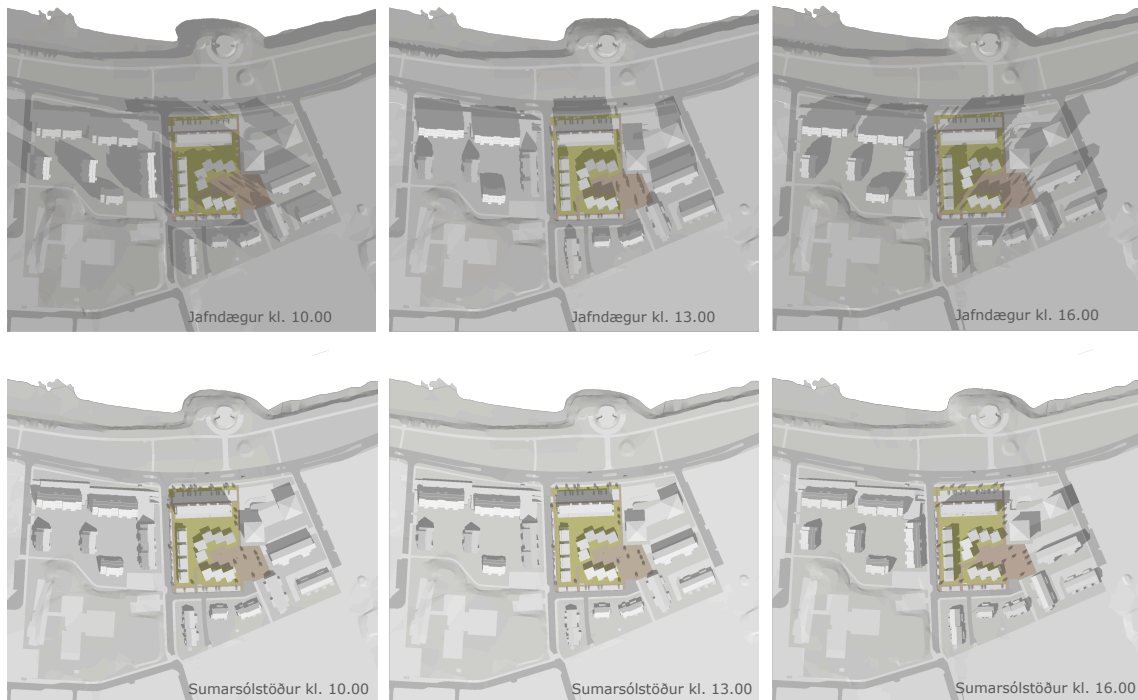
Með skipulagshugmyndinni er áhersla lögð á að styrkja göturými að Keilugranda og Eiðsgranda og móta jafnframt skjólgott og notalegt garðrými hlémegin gatna.

Auk skilgreindra sérnotahluta utan við íbúðir jarðhæða býður garðrýmið upp á fjölbreytta notkun, t.d. með stígum, gróðri og ræktunarreitum sem stuðla að aðlaðandi yfirbragði, vistvænum áherslum íbúa og félagslegum tengslum. Í suðausturhluta lóðarinnar Keilugranda 1 er skilgreindur sérstakur lýðheilsureitur sem sameinaður verður núverandi leikvelli á borgarlandi og útfærður sem ein heild. Við mótun hans verði litið til tækifæra íbúa og narsamfélags til hreyfingar og útivistar í samráði við KR. Lýðheilsureiturinn tengist stígakerfi svæðisins og umhverfis að skóla, leikskólum, KR-svæði, strandlengu og víðar. Stígar sem liggja frá Fjörugranda að lýðheilsureit þjóna einnig sem meginaðkomur að byggð umhverfis hann.



Mynd 15 Hugmynd að lýðheilsureit– nokkur erlend dæmi.

3.5 Skuggavarp



Mynd 16 Skuggavarp á jafndægri í mars og september og á sumarsólstöðum í júní kl.10.00, 13.00 og 16.00.

3.6 Bílastæði og hjólastæði

Áhersla er á vistvæna samgöngumáta. Bílastæði eru við aðalinnganga nyrstu byggingar með aðkomu frá Keilugranda og er gert ráð fyrir að hluti þeirra nái undir 2. hæð byggingar. Ennfremur eru bílastæði meðfram Keilugranda og Fjörugranda. Bílastæði vegna nýrrar uppbyggingar á Keilugranda 1 samnýttast fyrir lóðina í heild. Ekki er gert ráð fyrir bílageymslum neðan jarðar. Gott aðgengi er fyrir fatlaða frá bílastæðum, nálægt inngöngum og stígum. Gert er ráð fyrir hjólageymslum á jarðhæðum húsa og hjólaskýlum á merktum reitum við lýðheilsureit og víðar. Ennfremur má koma fyrir opnum hjólagrindum víðar, t.d. í tengslum við innganga húsa.



Mynd 17 Horft yfir svæðið til austurs. Hluti bílastæða við Eiðsgranda verða undir 2. hæð byggingar.



Mynd 18 Yfirlit yfir svæðið – horft til norðausturs.

4 ALMENNIR SKILMÁLAR

4.1 Almennt

Skilmálar þessir gilda fyrir lóðina Keilugranda 1 (svæði A), sem er innan hins afmarkaða skipulagssvæðis. Breytingar annarra lóða skipulagssvæðisins (svæðis B) ná eingöngu til niðurfellingar innaksturs frá Eiðsgranda og kvaða á lóðamörkum Keilugranda 1 og Boðagranda 2 og 2a ásamt breyttri útfærslu leiksvæðis á borgarlandi í tengslum við nýja notkun. Engar breytingar eru gerðar á byggingarheimildum á svæði B og verður íbúðafjöldi þar óbreyttur. Gert er ráð fyrir uppbyggingu allt að 78 íbúðareininga á svæði A. Eftirfarandi ákvæði gilda um svæði A.

4.2 Hönnun mannvirkja

Aðaluppdrættir, sem lagðir eru fyrir byggingarfulltrúa, skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð og skilmála þessa og önnur lög, reglur og staðla sem til greina kunna að koma.

4.3 Mæliblöð og hæðarblöð

Mæliblöð sýna nákvæma stærð lóðar, lóðamörk, byggingarreiti húsa, fjölda bílastæða og kvaðir ef einhverjar eru. Hæðarblöð sýna hæðir mannvirkja Reykjavíkurborgar við lóðamörk (G) og á lóðamörkum fjær götu (L). Hæðartölur (K) eru leiðbeinandi fyrir aðkomuhæð. Í vissum tilvikum geta þær verið bindandi vegna frárénnislagna. Á mæliblaði er enn fremur sýnd lega vatns- og frárénnislagna og inntakshliðar fyrir rafmagn og heitt vatn.

Hámarkshæð þaks (HK) er gefin upp á deiliskipulagsuppdrætti, sniði og skilmálateikningu.

4.4 Byggingarreitir og byggingarlínur

Byggingarreitir eru sýndir á mæliblöðum og deiliskipulagsuppdrætti og skulu byggingar standa innan þeirra. Þó mega einstaka minniháttar byggingarhlutar s.s. þakskegg, skyggni, svalir, og flóttastigar, ásamt gluggafrágangi sem felur í sér útkrögun, skaga út fyrir byggingarreit.

Byggingarreitur er táknaður með brotnum línum og heilum þykkum línum, byggingarlínum. Byggingarlína (heil, þykk) ákvarðar staðsetningu húss á lóð og er bindandi. Húsveggur skal fylgja byggingarlínu, þó gera megi ráð fyrir minni háttar inn- / útskotum sem ekki rýra heildarform byggingar.

Hámarksstærð er gefin upp í töflu 1 í kafla 4.17.

4.5 Húshæðir og þök

Hámarkshæð bygginga, **HK** kemur fram á deiliskipulagsuppdætti, sniði og skilmálateikningu. Efsti hluti þaks má ná upp í uppgefna hámarkshæð, en getur verið lægri. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak mega þó fara upp fyrir hámarkshæð, t.d. lyftuhús, þakgluggar og tæknibúnaður. Uppgefinn hæðafjöldi er hámark. Heimilt er að gera ráð fyrir færri hæðum en upp er gefið. Sjá snið deiliskipulags og töflu 1.

Þakform er óbundið.

4.6 Aðkomur í byggingar, inngangar og aðgengi í garð

Lögð er áhersla á að styrkja göturými að Keilugranda og Eiðsgranda og efla líflegt og öruggt bæjarrymi. Aðalaðkomur nýrra íbúðarbygginga meðfram Eiðsgranda og Keilugranda snúa að götum og bílastæðum. Til þess að tryggja gott aðgengi íbúða þessara húsa að garðrymi skal gera ráð fyrir a.m.k. einum garðinngangi á jarðhæð um sameign eða port. Þetta er til að fylgja eftir sjónarmiðum um notaleg garðrymi sem stuðla að samkennd og vellíðan íbúa.

Íbúðir tvískiptrar íbúðarþyrpingar umhverfis lýðheilsureit hafa aðalinnganga frá garðsvæðum í tengslum við reitinn og göngustíga lóðarinnar.

4.7 Útlit og yfirbragð bygginga

Vandað skal til allrar hönnunar og frágangs bygginga. Þess skal gætt að byggingar falli sem best að landi. Útveggir og þök bygginga skulu vera úr sígildum, viðhaldsvænum og endingargóðum byggingarefnum, sem falla vel að umhverfi staðarins.

Við efnisval fyrir byggingar og lóð skal leitast við að velja efni út frá vistspori þess, þ.e. umhverfisáhrifum efnisins yfir allt vistferli þess, að teknu tilliti til rekstrarkostnaðar.

4.8 Útlit og yfirbragð lóða

Vandað skal til allrar hönnunar og frágangs lóðar. Land lóðar liggur lágt og er allslétt. Huga þarf sérstaklega að hæðarsetningu húsa m.t.t. grunnvatnsstöðu. Götukassi Eiðsgranda meðfram lóðinni liggur nokkru ofar en lóðin og skal gera ráð fyrir stoðvegg eða landmótun við bílastæði sem liggja að norðurmörkum.

Gert er ráð fyrir forgörðum framan við hús meðfram Keilugranda. Þeir skulu afmarkaðir með skýrum hætti, t.d. steypum veggjum í sethæð eða limgerði.

Sá hluti lóðar sem afmarkaður er fyrir s.k. lýðheilsureit verður sameinaður núverandi leikvelli á borgarlandi á svæði B og útfærður sem ein heild. Sérlega skal vandað til hönnunar og frágangs þessa svæðis og verður mótun hans unnin í samráði við KR.

Meðfram bílastæðum við Keilugranda og Fjörugranda, fjær götu, verður kvöð um almenna gönguleið innan lóðar. Ennfremur verður verður kvöð um almenna gönguleið við austurmörk lóðar. Framkvæmdir vegna gönguleiða ásamt rekstri og viðhaldi er á kostnað og ábyrgð lóðarhafa.

Öll mannvirki lóðar skulu falla vel að landi og umhverfi og hugað skal að vönduðum útfærslum.

4.9 Lýsing

Áhersla er lögð á lágmörkun ljósmengunar frá byggingum og á lóð. Forðast skal óparfa lýsingu umfram það sem nauðsynlegt er til að tryggja öryggi á lóðinni.

4.10 Íbúðarstærðir og – gerðir

Íbúðir á svæði A verða að stærstum hluta leigu- og búseturéttaríbúðir í rekstri húsnæðissamvinnufélagsins Búseta. Samkvæmt samkomulagi við Reykjavíkurborg munu Félagsbústaðir eignast allt að því 18 íbúðir og af þeim munu allt að því 7 íbúðareiningar þjóna sem sértækt búsetuúrræði fyrir fatlaða.

Miðað er við að íbúðir verði fjölbreytilegar að stærð og gerð, allt frá litlum einstaklingsíbúðum upp í stærri íbúðir, 5-6 herbergja. Megináhersla er lögð á minni íbúðir, en hlutfall og dreifing íbúðarstærða og -gerða innan byggingarreita og fyrir lóðina í heild er ekki bundin. Miða skal við að hlutfall hvernar íbúðargerðar verði að hámarki 35% af heildaríbúðafjölda lóðarinnar.

4.11 Bílastæði

Öll bílastæði verða ofanjarðar og samnýttast fyrir lóðina í heild. Gert er ráð fyrir allt að 70 stæðum sbr. deiliskipulagsuppdrátt. Ríflega helmingur bílastæða er staðsettur norðan nyrsta byggingarreits þar sem hluti þeirra verður undir byggingu (2. hæð). Önnur bílastæði verða meðfram Keilugranda og Fjörugranda. Fyrir 78 íbúðareiningar skal gera ráð fyrir 5 stæðum að lágmarki fyrir hreyfihamlaða, þar af 1 af stærri gerð sbr. byggingarreglugerð (br. 29. apríl 2016). Staðsetning bílastæða hreyfihamlaðra skv. deiliskipulagsuppdrátt er ekki bindandi, en hugað skal að því að þau séu sem næst aðalinngangi bygginga. Ef fjöldi íbúða verður undir leyfilegum hámarksfjölda skal reikna nauðsynlegan fjölda bílastæða fatlaðra skv. 6.2.4 gr. og töflu 6.01 í byggingarreglugerð.

4.12 Hjólastæði

Gera skal ráð fyrir a.m.k. einu hjólastæði fyrir einstaklingsíbúðir og tveimur stæðum fyrir aðrar íbúðir. Hjólastæðum verður komið fyrir í garðrými og á jarðhæðum bygginga, í hjólageymslum, hjólaskýlum og hjólagrindum. Lokaðar hjólageymslur skulu vera innan byggingarreits bygginga sem hluti þeirra á jarðhæð. Á deiliskipulagsuppdrátti eru merktir reitir á lóð þar sem heimilt er að gera ráð fyrir hjólaskýlum undir þaki. Hjólagrindur geta verið víðar, t.d. í tengslum við innganga húsa eða sorpgeymslur. Opin hjólaskýli og hjólagrindur á lóð skulu samræmd í hönnun og útfærslu.

4.13 Sorpgeymslur/sorpskýli og endurvinnsla

Aðstaða til flokkunar sorps m.t.t. endurvinnslu verður á aðgengilegum losunarstöðum. Gera skal ráð fyrir fjölda úrgangsflokka skv. reglum Reykjavíkurborgar. Flokkunaraðstaða og geymsla sorps skal rúmast innan byggingarreita og / eða á merktum reitum innan lóðar samkvæmt eftirfarandi: Sorpgeymsla fyrir hús til norðurs skal vera innan byggingarreits á jarðhæð í tengslum við innganga. Fyrir önnur hús lóðarinnar er heimilt að koma aðstöðu til flokkunar og geymslu sorps fyrir í sorpskýlum á merktum reitum fyrir sorpgeymslur í tengslum við stíga lóðarinnar skv. deiliskipulagsuppdrátti og / eða innan byggingarreita á jarðhæð. Við hönnun stakstæðra sorpskýla skal huga sérstaklega að ásýnd og yfirbragði þ.a. að þær falli vel að umhverfi, þ.m.t. íbúðarbyggingum og lóðarfrágangi. Þær skulu samræmdar í hönnun og útfærslu.

4.14 Umhverfismál – ofanvatnslausnir

Kappkostað verði að halda neikvæðum áhrifum á umhverfið í lágmarki og leysa tæknileg atriði með vistvænum hætti. Þá mun góð orkunotkun bygginga m.a. endurspeglast í formi, einangrun og efnisnotkun, þar sem lítið er til vistvænnar byggingartækni og mannvirkjagerðar og þ.a.l. sparnað til framtíðar í rekstri og viðhaldi. Við val á yfirborðsefnum skal tekið mið af vistspori þeirra, þ.e. umhverfisáhrifum yfir allt vistferlið. Umhverfissvænum lausnum verði beitt við frárennsli ofanvatns. Frá umhverfissjónarmiði er jákvætt að byggingarlandið sé raskað land. Framkvæmda- og rekstraraðili fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðinni, húsnaðissamvinnufélagið Búseti leitast við að mæta ákveðnum umhverfislegum þáttum á sjálfbærnan hátt í uppbyggingarverkefnum sínum. Má þar nefna förgun á eldri mannvirkjum og meðferð jarðvegs, áhrif mannvirkjagerðar á grunnvatn og umhverfi og það hvernig hönnun og efnisval getur stutt við vistvæna búsetu.

4.15 Veitur - lagnir - kvaðir

Kvöð er um almenna gönguleið lóðarmegin við bílastæði sem liggja meðfram Keilugranda og Fjörugranda í vestur- og suðurmörkum lóðar. Ennfremur er kvöð um almennt aðgengi í austurmörkum lóðar semog að og um almennan útivistarreit, s.k. lýðheilsureit í suðausturhluta lóðar. Kvöð er um innri stíg á lóð í tengslum við möguleg sorp- og hjólaskýli. Kvöð er um aðkomu slökkviliðs – og sjúkrabíla um stíga á lóð og lýðheilsureit. Kvöð er um gangstétt norðan við nyrstu byggingu. Kvaðir um akstur og bílastæði við lóðamörk á milli Keilugranda 1 og Boðagranda 2 og um akstursleið og snúningsrými fyrir bílaumferð á vesturhluta núverandi leiksvæðis, skv. eldra deiliskipulagi fyrir Boðagranda 2 falla niður með gildistöku deiliskipulags þessa.

Kvaðir eru fyrir lagnir Veitna í vestur- og austurmörkum lóðarinnar Keilugranda 1 og munu þær koma fram á mæliblöðum. Kvaðir sem fram koma á mæliblaði 1.513.7 fyrir lóðir við Fjörugranda og aðrar kvaðir fyrir svæði B eru óbreyttar.

4.16 Hljóðvist

Vísað er til meðfylgjandi hljóðvistarýrslu Trivium ráðgjafar sem dagsett er þann 20.05.2016. Hún byggir á gildandi lágmarkskröfum til íbúðabygðar í reglugerð um hávaða nr. 724/2008 og hljóðstaðlinum ÍST 45:2016 Flokk C.

Þar sem hér er þéttingarsvæði í eldri byggð, er litið svo á að í skilningi hljóðvistar sé um íbúðabyggð á verslunar-, þjónustu- og miðsvæði að ræða sbr. kröfur reglugerðar um hávaða nr. 724/2008 og kröfur hljóðstaðalsins ÍST 45:2016 Flokk C. Þannig er leyft hámarkshljóðstig frá bílaumferð við götuhliðar allt að $L_{p,Aeq,24h} \leq 65$ dB(A). Hæsta útreiknað hljóðstig reiknast $L_{p,Aeq,24h} = 61$ dB(A) við Eiðsgranda og $L_{p,Aeq,24h} = 59$ dB(A) við Keilugranda. Hér er um frísviðsviðsgildi að ræða í samræmi við framangreindar reglugerðar- og staðalkröfur.

Með framlagðri tillögu er mikil áhersla lögð á að húsin út við Eiðsgranda, hér nefnd bygging norður, og Keilugranda, hér nefnd bygging vestur, veiti gott skjól fyrir umferðarhávaða á bakhliðum húsanna og á lóð. Sú er raunin eins og framlögð hávaðakort með fyrrgreindu minnisblaði sýna. Hljóðstig á lóð, á útisvæðum sem sérstaklega eru ætluð til að njóta útiveru, í skilningi greinar 3.1.18 í ÍST 45:2016, er innan við $L_{p,Aeq,24h} \leq 50$ dB(A) sem verður að teljast gott í þéttri byggð með nálægar umferðaræðar. Þessi niðurstaða uppfyllir staðalkröfur. Útisvæði við götuhliðar byggingar norður og vestur eru ekki hugsuð til að njóta útivistar í skilningi ÍST 45:2016 og því ekki gert ráð fyrir sérstökum hljóðvörnum þar.

Mikil áhersla er lögð á vandaða hljóðhönnun bygginga bæði hvað varðar ytri og innri hljóðvist í samræmi við hljóðstaðalinn ÍST 45:2016 Flokk C. Gerð skal grein fyrir öllum niðurstöðum hljóðhönnunar í sérstakri greinargerð vegna hljóðvistar í samræmi við tilmæli og leiðbeiningar Mannvirkjastofnunar.

Í fylgiskjöllum má sjá útreiknuð hávaðakort VSÓ ráðgjafar og hljóðvistarýrslu Trivium ráðgjafar til nánari glöggvunar.

4.17 Tölulegar upplýsingar

Fjöldi íbúða á Keilugranda 1 verður að hámarki 78. Stærðir bygginga á lóðinni samkvæmt töflu 1 eru hámarksstærðir. Heimilt er að byggja minni hús. Í stærðartöflu eru a- og b-rými skilgreind saman. Hlutfall b-rýma af þeirri stærð er ekki bundið, heldur háð útfærslum hverju sinni.

TAFLA 1 - YFIRLIT BYGGÐAR, STÆRÐIR OG NÝTINGARHLUTFALL

	Hámarksstærðir m ²			Hæðarfjöldi	Ath.semnd
	a- og b-rými	c-rými	Heildarstærð		

Bygging norður	4760	110	4870	6	*
----------------	------	-----	------	---	---

Bygging vestur	1620	120	1740	2-3	**
----------------	------	-----	------	-----	----

Bygging austur	1700		1700	2	***
----------------	------	--	------	---	-----

	Heildarstærðir, lóðarstærð og nýtingarhlutfall			
Samtals n,v,a	8080	230	8310	lóðarstærð
Nýtingarhlíf.	1,08	0,03	1,11	7500

Samtals stærð a- og b-rými, m ² :	Nýtingarhlíf.	1,08
Samtals stærð a-, b- og c-rými, m ² :	Nýtingarhlíf.	1,11

* Efsta hæð inndregin. Mögul. þaksvalir c-rými. Bílastæði undir 2. hæð hluti a- og b-rýma.

** Fjórar þriggja hæða einingar með jafnmörgum, allt að tveggja hæða tengieiningum

*** Bygging austur er tvískipt um almenna gönguleið og útivistarreit

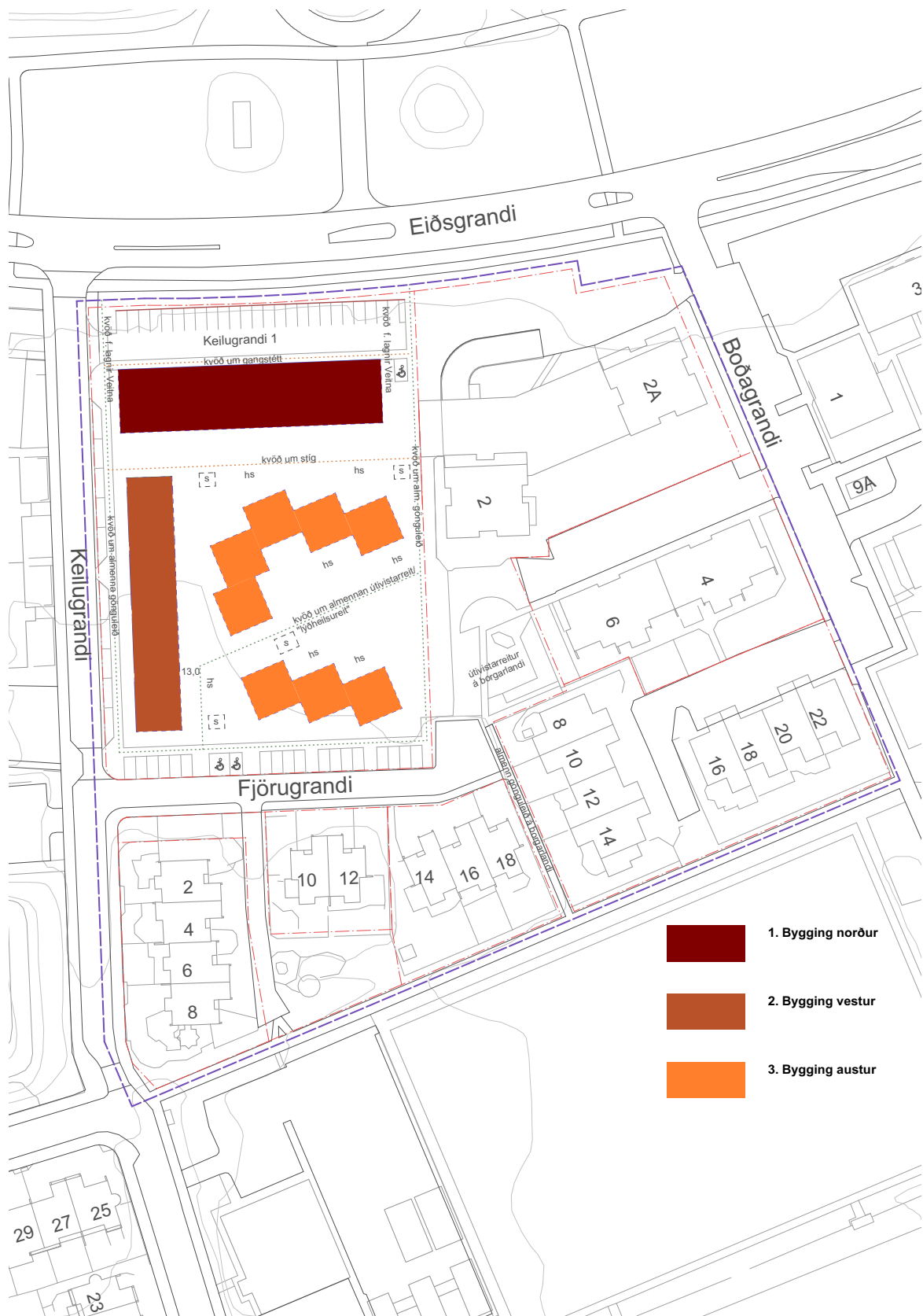
4.18 Byggð

Byggð lóðarinnar skiptist í þrjá hluta. Bygging norður er nyrst á svæði og veit aðalaðkomuhlið hennar að Eiðsgranda. Meðfram Keilugranda er bygging vestur. Í suðausturhluta lóðar er tvískipt íbúðarþyrping umhverfis lýðheilsureit, bygging austur.

Gerð er grein fyrir eftirfarandi þremur húsgerðum í sérskilmálum:

1. Bygging norður
2. Bygging vestur
3. Bygging austur

5 SÉRSKILMÁLAR



Mynd 21 Skýringarmynd - yfirlit húsgerða.

5.1 Bygging norður

5.1.1 Húsgæð

Sex hæða íbúðarbygging. Ekki er gert ráð fyrir kjallara.

5.1.2 Húshæðir og þök

Sex hæðir. Efsta hæð skal vera inndregin til suðurs með möguleika á þaksvölum. Til norðurs skulu tvær efstu hæðir vera með uppbroti, inndrætti eða hallandi útvegg. Stiga- og lyftuhús mega ná út í ytri mörk byggingarreits. Sjá snið og skýringarmyndir. Húshæð er gefin upp sem hámarkshæð byggingar, HK og kemur fram á deiliskipulagsupprætti, sniði og skilmálateikningu. Sjá einnig kafla 4.5. Þakform er frjálst innan hæðarmarka.

5.1.3 Aðkomur, aðgengi

Akstursaðkoma er frá Keilugranda.

Aðalaðkomur að íbúðum eru frá norðri um hefðbundin stigahús. Aðgengi skal einnig vera frá garði að sunnan um stigagang eða aðra sameign, t.d. hjólageymslu.

Svalagangar eru ekki leyfðir.

5.1.4 Lóð

Vandað skal til hönnunar og frágangs lóðar. Húsagerðirnar þrjár eru allar innan sömu lóðar og skal lóðarfrágangur samræmdur fyrir lóðina í heild.

Kvöð er um gangstétt meðfram norðurhlið húss, aftan við innskotin bílastæði (undir 2. hæð).

Í norðurmörkum lóðar skal hæðarmismunur milli bílastæðis og aðliggjandi borgarlands tekinn upp með stoðvegg eða landmótun. Huga þarf að landmótun, s.s. þrepum eða fláa til að jafna hæðarmismun austan bílastæða, þar sem kvöð um almenna gönguleið í austurmörkum lóðar tengist gönguleið á borgarlandi meðfram Eiðsgranda.

Íbúðir jarðhæðar skulu hafa sérnotahluta garðmegin byggingar, undir svölum efri hæða eða á svæði við húsvegg sem er sambærilegt að stærð og eru þeir partur af hönnun húss.

5.1.5 Sorp

Aðstaða til flokkunar og geymslu sorps skal rúmast í sorpgeymslum innan byggingarreits á jarðhæð nálægt inngöngum.

5.1.6 Hljóðvarnir

Útreiknaður hávaði frá bílaumferð kemur fram í meðfylgjandi minnisblaði VSÓ ráðgjafar Keilugrandi – Hljóðvistarreikningar sem dagsett er 3.05.2016 (sjá fylgiskjöl). Reiknuð eru punktgildi á öllum hæðum byggingarinnar. Verði veruleg frávik í endanlegri útfærslu bygginga getur þurft að reikna hljóðstig frá umferð aftur.

Vegna hávaða frá bílaumferð er lögð áhersla á vandaða hljóðhönnun úthliða byggingar norður. Tryggja verður fullnægjandi loftun íbúða, t.d. með hljóðdeyfðum loftrásum á götuhliðum eða hliðstæðum hætti, til þess að uppfylla staðalkröfur ÍST 45:2016 Flokk C um leyfilegt hljóðstig innandyr frá umferð. Mikilvægt er að einangrunargler í götuhliðum hafi fullnægjandi hljóðeinangrun og sé með misþykkum glerskífum, með a.m.k. 2 mm þykkarmun á ytri og innri skífu. Gagnvart inngarði ætti einnig að gæta að hljóðeinangrun úthliða, þannig íbúar hafi tækifæri til að loka sig frá mögulegum hávaða, t.d. af leik barna í garði.

5.1.7 Kvaðir

Kvöð er um gangstétt meðfram norðurhlið húss.

Kvöð er um almenna gönguleið austan bílastæða eftir austurmörkum lóðar milli Fjörugranda um lýðheilsureit og Eiðsgranda.

Sjá einnig kafla 4 Almennir skilmálar.

Sjá einnig tölulegar upplýsingar kafla 4.17, töflu 1.

5.2 Bygging vestur

5.2.1 Húsgerð

Tveggja til þriggja hæða íbúðarbygging. Ekki er gert ráð fyrir kjallara.

5.2.2 Húshæðir og þök

Fjórar þriggja hæða íbúðareiningar með jafnmörgum, allt að tveggja hæða tengieiningum. Á þaki tengieininga er heimilt að gera ráð fyrir þaksvölum og skulu þá handrið / skjólveggir vera hluti af hönnun húss. Húshæð er gefin upp sem hámarkshæð byggingar, **HK** og kemur fram á deiliskipulagsupprætti, sniði og skilmálateikningu. Sjá einnig kafla 4.5. Þakform er frjálst innan hæðarmarka.

5.2.3 Aðkomur, aðgengi

Akstursaðkoma er frá Keilugranda.

Aðalaðkomur að íbúðum eru frá vestri um forgarð sem snýr að götu. Allar íbúðir skulu ennfremur hafa gott aðgengi að garðrymi að austan. Gert er ráð fyrir sérstökum tengieiningum milli íbúðareininga, þar sem komið verður fyrir inngöngum, stigum, garðinngöngum, hjólageymslum o.þ.h. Svalagangar eru ekki leyfðir.

5.2.4 Lóð

Vandað skal til hönnunar og frágangs lóðar. Húsagerðirnar þrjár eru allar innan sömu lóðar og skal lóðarfrágangur samræmdur fyrir lóðina í heild.

Gera skal ráð fyrir forgarði til vesturs, sem verður hluti af samræmdum lóðarfrágangi að almennri gönguleið meðfram Keilugranda. Forgarður skal afmarkaður með skýrum hætti, t.d. með steiptum vegg í sethæð eða limgerði, 3m frá húsvegg.

Íbúðir jarðhæðar skulu hafa sérnotahluta, undir svölum efri hæða eða á svæði við húsvegg sem er sambærilegt að stærð og eru þeir partur af hönnun húss.

5.2.5 Sorp

Aðstaða til flokkunar og geymslu sorps skal rúmast í sorpgeymslum innan byggingarreits, t.d. við innganga / tengieiningar og / eða í sorpskylum á sérmerktum reitum utanhúss, í tengslum við stíga lóðarinnar skv. deiliskipulagsupprætti.

5.2.6 Hljóðvarnir

Útreiknaður hávaði frá bílaumferð kemur fram á meðfylgjandi minnisblaði VSÓ ráðgjafar Keilugrandi – Hljóðvistarreikningar sem dagsett er 3.05.2016 (sjá fylgiskjöl). Reiknuð eru punktgildi á öllum hæðum byggingarinnar. Verði veruleg frávik í endanlegri útfærslu byggingar getur þurft að reikna hljóðstig frá umferð aftur.

Á sama hátt og lýst er í kafla 5.1.6 að framan er lögð áhersla á vandaða hljóðhönnun úthliða byggingar vestur vegna hávaða frá bílaumferð. Tryggja verður fullnægjandi loftun íbúða, t.d. með hljóðdeyfðum loftrásum á götuhliðum eða hliðstæðum hætti, til þess að uppfylla staðalkröfur ÍST 45:2016 Flokk C um leyfilegt hljóðstig innandyra frá umferð. Mikilvægt er að einangrunargler í götuhliðum hafi fullnægjandi hljóðeinangrun og sé með misþykkum glerskífum, með a.m.k. 2 mm þykktarmun á ytri og innri skífu. Gagnvart inngarði ætti einnig að gæta að hljóðeinangrun úthliða, þannig íbúar hafi tækifæri til að loka sig frá mögulegum hávaða, t.d. frá leik barna í garði.

Við útfærslu sála á götuhlið byggingar vestur er vert að taka tillit til hljóðvistar þannig næði á svölum verði sem best. Ekki er gerð krafa um svalalokanir.

5.2.7 Kvaðir

Kvöð er um almenna gönguleið lóðarmegin við bílastæði meðfram Keilugranda og Fjörugranda, vestan og sunnan húss.

Kvöð er um almennt aðgengi austan syðstu íbúðareiningar sem tengist lýðheilsureit.

Sjá einnig kafla 4 Almennir skilmálar.

Sjá einnig tölulegar upplýsingar kafla 4.17, töflu 1.

5.3 Bygging austur

5.3.1 Húsgerð

Tvær tveggja hæða íbúðarþyrpingar. Húsgerðin skiptist í tvær íbúðarþyrpingar norðan og sunnan lýðheilsureits. Ekki er gert ráð fyrir kjallara.

5.3.2 Byggingarreitir

Heimilt er að hafa opna utánaliggjandi aðkomustiga að íbúðum efri hæða utan byggingarreits. Að öðru leyti gilda almenn ákvæði um byggingarreit sem tilgreind eru í kafla 4.4.

5.3.3 Húshæðir og þök

Tvær hæðir. Húshæð er gefin upp sem hámarkshæð byggingar, **HK** og kemur fram á deiliskipulagsupprætti, sniði og skilmálateikningu. Sjá einnig kafla 4.5. Þakform er frjálst innan hæðarmarka.

5.3.4 Aðkomur, aðgengi

Akstursaðkoma er frá Fjörugranda. Akstursaðkoma neyðarumferðar og takmarkaðrar umferðar flutninga- og leigubíla er heimil um almennan stíg sem liggur frá Fjörugranda á tveimur stöðum að lýðheilsureit. Aðalinngangar að íbúðum eru frá garðsvæðum í tengslum við lýðheilsureit og göngustíga lóðarinnar.

5.3.5 Lóð

Vandað skal til hönnunar og frágangs lóðar. Húsagerðirnar þrjár eru allar innan sömu lóðar og skal lóðarfrágangur samræmdur fyrir lóðina í heild. Hönnun og frágangur þess hluta lýðheilsureits sem er innan lóðar verður hluti af samræmdri hönnun og frágangi lýðheilsureitsins í heild, þ.m.t. þess hluta sem verður á núverandi leiksvæði á borgarlandi. Gera skal ráð fyrir forgarði íbúða umhverfis lýðheilsureit, sem verður hluti af samræmdum lóðarfrágangi.

Íbúðir jarðhæðar skulu hafa sérnotahluta, undir svölum efri hæða eða á svæði við húsvegg sem er sambærilegt að stærð og eru þeir partur af hönnun húss.

5.3.6 Sorp

Aðstaða til flokkunar og geymslu sorps skal rúmast í sorpgeymslum innan byggingarreits, t.d. við innganga og / eða í sorpskýlum á sérmerktum reitum utanhúss, í tengslum við lýðheilsureit og almenna gönguleið lóðarinnar skv. deiliskipulagsupprætti.

5.3.7 Hljóðvarnir

Þær byggingar sem falla undir byggingu austur eru í góðu skjóli gagnvart umferðarhávaða eins og framlögð hávaðakort sýna sbr. meðfylgjandi minnisblað VSÓ ráðgjafar Keilugrandi – Hljóðvistarreikningar sem dagsett er 3.05.2016 (sjá fylgiskjöl). Engu að síður skal vandað til hljóðhönnunar úthliða þannig íbúar hafi tækifæri til að loka sig frá mögulegum hávaða, t.d. frá leik barna í garði

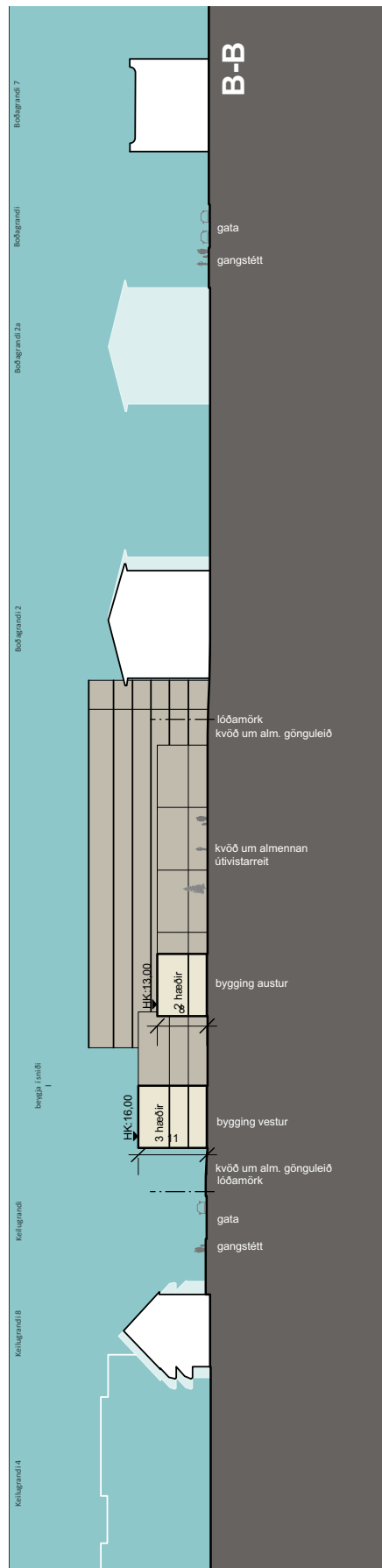
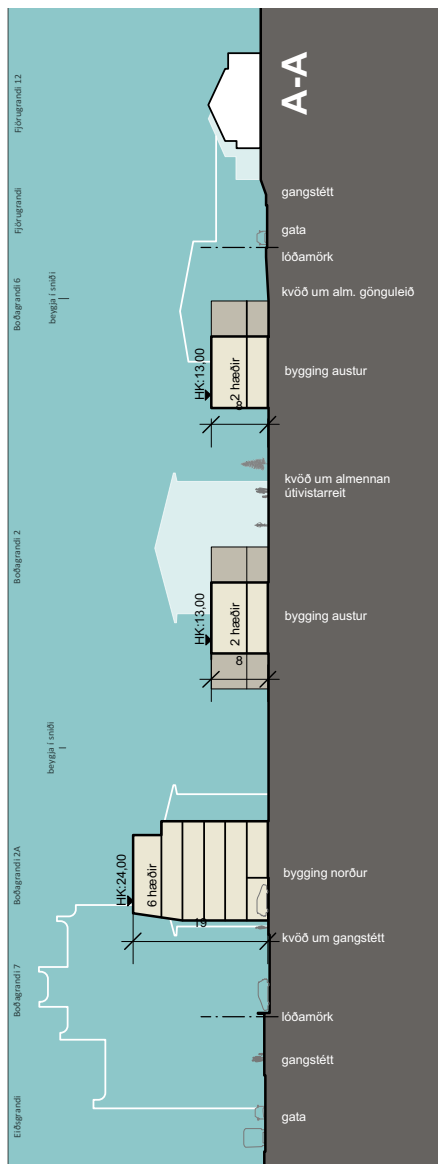
5.3.8 Kvaðir

Kvöð er um almenna gönguleið lóðarmegin við bílastæði meðfram Fjörugranda, sunnan húss.

Kvöð er um almennan útivistarreit / lýðheilsureit í miðju húsapýrpingar ásamt kvöð um almenna gönguleið að honum til vesturs og austurs.

Sjá einnig kafla 4 Almennir skilmálar.

Sjá einnig tölulegar upplýsingar kafla 4.17, töflu 1.



Mynd 26 Sníð, skilmálateikning.

6 HEIMILDASKRÁ OG FYLGISKJÖL

6.1 Heimildaskrá

1. Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030
2. Keilugrandi – Boðagrandi – Fjörugrandi stgr. 1.513.3 Verklýsing vegna deiliskipulagsbreytingar. Reykjavíkurborg 21.8.2015.
3. Sigvandamál í vesturbæ Reykjavíkur, Línuhönnun maí 2004
4. Minnisblað dr. Haraldar Ólafssonar um byggð og veðurfar á Grýtureit við Eiðisgranda, nóv. 2015
5. Húsaskrá og varðveislumat úr væntanlegri húsakönnun fyrir deiliskipulagssvæðið Keilugranda – Boðagranda - Fjörugranda, Borgarsögusafn Reykjavíkur maí 2016
6. Lög um mannvirki nr. 160/2010
7. Byggingarreglugerð 112/2012, 4. breytingar 29. apríl 2016
8. Reglugerð nr. 724/2008 um hávaða
9. Reglugerð nr. 737/2003 um meðhöndlun úrgangs
10. Skipulagslög nr. 123/2010
11. Skipulagsreglugerð nr. 90/2013
12. Lög um menningarminjar 80/2012

6.2 Fylgiskjöl

1. Keilugrandi – Hljóðvistarreikningar
Minnisblað VSÓ ráðgjafar dagsett 3.05.2016
2. Keilugrandi – Hljóðvistarskýrsla
Skýrsla Trivium ráðgjafar dagsett 20.05.2016



Mynd 27 Yfirlit yfir svæðið – horft til suðvesturs.

KEILUGRANDI 1

FJÖLBÝLI

HLJÓÐVISTARSKÝRSLA

Stefnt er að byggingu fjögurra fjölbýlishúsa við Keilugranda 1 samkvæmt framlögðu deiliskipulagi Kanon arkitekta. Hljóðhönnun þeirra skal taka mið af 11. kafla byggingarreglugerðar nr. 112/2012 um hljóðvist þar sem kveðið er á um að „byggingar og önnur mannvirki skulu þannig hönnuð og byggð að heilsu og innra umhverfi sé ekki spilt af völdum hávaða og óþægindum af hans völdum sé haldið í lágmarki“. Ráðlögð viðmiðunargildi taka mið af íslenska staðlinum ÍST 45:2016 Hljóðvist – Flokkun íbúðar- og atvinnuhúsnæðis og gildandi reglugerð um hávaða nr. 724/2008.

ÍST 45:2016 gefur viðmiðunargildi fyrir fjóra hljóðvistarflokka, A til D, fyrir mismunandi gerðir bygginga. Þar eru ströngustu kröfurnar hljóðflokkur A en þær slökustu hljóðflokkur D. Lágmarkskröfur byggingarreglugerðar (gr. 11.1.2) eru að kröfur hljóðvistarflokks C samkvæmt ÍST 45:2016 séu uppfylltar. Gerð skal grein fyrir öllum niðurstöðum hljóðhönnunar í sérstakri greinargerð vegna hljóðvistar í samræmi við tilmæli og leiðbeiningar Mannvirkjastofnunar.

Helsti hávaðavaldur í umhverfi bygginganna er bílaumferð eftir Eiðsgranda og Keilugranda. Gerð er grein fyrir núverandi hljóðstigi og áætluðu hljóðstigi árið 2030 vegna bílaumferðar við húshliðar og á lóð með minnisblaði VSÓ ráðgjafar *Keilugrandi – Hljóðvistarreikningar* sem dagsett er 3.05.2016. Með framlagðri tillögu er mikil áhersla lögð á að húsin út við Eiðsgranda, hér nefnd bygging norður og Keilugranda, hér nefnd bygging vestur, veiti gott skjól fyrir umferðarhávaða á bakhliðum húsanna og á lóð.

Til þess að lágmarkskröfur skv. ÍST 45:2016 séu uppfylltar verður að tryggja að hljóðstig innandyrna frá bílaumferð og öðrum hljóðgjöfum utandyrna sé innan tilskilinna marka. Miðað er við að næg loftun rýma sé tryggð með hljóðdeyfðum loftrásum á götuhliðum eða öðrum hliðstæðum og fullnægjandi hætti:

Viðmiðunarkröfur vegna utanaðkomandi hávaða	Mælistærð	Flokkur C
Í íbúðum frá umferð ¹	$L_{p,Aeq,24h}$ $L_{p,Amax}$	≤ 30 dB ≤ 45 dB
Í íbúðum frá öðrum hljóðgjöfum utandyrna en umferð, mismunandi eftir tíma sólarhrings	$L_{p,Aeq,T}$ Dagur (07-19) Kvöld (19-23) Nótt (23-07) $L_{p,Amax}$ Nótt (23-07)	≤ 30 dB ≤ 30 dB ≤ 25 dB ≤ 40 dB

¹ Fyrir eldhús o.þ.h. rými má hljóðstigið vera 5 dB hærri en töflugildið.

Mikilvægt er að einangrunargler í götuhliðum hafi fullnægjandi hljóðeinangrun og sé með misþykkum glerskífum, með a.m.k. 2 mm þykktarmun á ytri og innri skífu.

Viðmiðunargildi fyrir hljóðstig utanhúss með hliðsjón af ákvæðum byggingarreglugerðar og ÍST 45:2016 fyrir fjölbýlishús í hljóðflokki C er:

Viðmiðunarkröfur til hljóðstigs á útisvæðum	Mælistærð	Flokkur C
Á útisvæðum og fyrir utan glugga íbúðar frá umferð á verslunar-, þjónustu-, og miðsvæðum	$L_{p,Aeq,24h}$	≤ 65 dB
Á útisvæðum og fyrir utan glugga a.m.k. við eina hlið íbúðar frá umferð ökutækja	$L_{p,Aeq,24h}$	≤ 50 dB
Útisvæði við íbúðir frá öðrum hljóðgjöfum en umferð	$L_{p,Aeq,T}$ Dagur (07-19) Kvöld (19-23) Nótt (23-07)	≤ 50 dB ≤ 45 dB ≤ 40 dB

Útisvæði er skilgreint þröngt skv. ÍST 45:2016, m.a. sem svalir, leiksvæði og önnur svæði innan lóðar sem sérstaklega eru skipulögð fyrir útiveru. Þar sem hér er þéttingarsvæði í eldri byggð í nálægð við miðbæinn, er litið svo á að í skilningi hljóðvistar sé um íbúðabyggð á verslunar-, þjónustu- og miðsvæði að ræða sbr. kröfur reglugerðar um hávaða nr. 724/2008 og kröfur hljóðstaðalsins ÍST 45:2016, Flokk C. Þannig er leyft hámarkshljóðstig frá bílaumferð við götuhliðar allt að $L_{p,Aeq,24h} \leq 65$ dB(A). Hæsta útreiknað hljóðstig reiknast $L_{p,Aeq,24h} = 61$ dB(A) við Eiðsgranda og $L_{p,Aeq,24h} = 59$ dB(A) við Keilugranda. Hér er um frísviðsgildi að ræða í samræmi við framangreindar reglugerðar- og staðalkröfur. Hljóðstig á útisvæðum er vel innan við $L_{p,Aeq,24h} \leq 50$ dB(A) sem verður að teljast gott í þéttri byggð með nálægar umferðaræðar.

Reynist í einhverjum tilvikum ekki unnt að láta íbúðir út við götur ná í gegnum húsin verður að grípa til mótvægisáðgerða til þess að uppfylla staðalkröfur um a.m.k. eina húshlið með $L_{p,Aeq,24h} \leq 50$ dB(A) og tryggja verður að hljóðstig innandyrna frá bílaumferð sé innan tilskilinna marka, þ.e. $L_{p,Aeq,24h} \leq 30$ dB(A) miðað við næga loftun rýma.

Lögð er áhersla á að hönnuðir lagna og tæknibúnaðar tryggi með hönnun sinni að hljóðstig frá þeim sé innan leyfilegra marka og að útreikningar liggi því til staðfestingar.

Sterklega er varað við því að lagnastokkar með frárennislögnum frá salernum liggi beint að svefnherbergjum. Verði það óhjákvæmilegt í einhverjum tilvikum þarf sérstaka aðgæslu og aðgerðir til þess að tryggja viðunandi lausn. Sama á við ef lóðréttir lagnastokkar standast ekki á milli hæða. Aðgát þarf við staðsetningu lyftuhúsa þannig hávaði frá lyftum valdi ekki ónæði í íverurýmum íbúða.

Reykjavík, 20 maí 2016

Þórir Hrafn Harðarson, verkfr.

Ólafur Hjálmarsson, verkfr.

Minnisblað

Dreifing

Guðrún Ingvarsdóttir, Búseti svf.
Halldóra Bragadóttir, Kanon Arkitektar
Hildur Gunnarsdóttir, Reykjavík
Ólafur Hjálmarsson, Trivium ráðgjöf

06.05.2016

Tílefni

Keilugrandi

Hljóðvistarreikningar

16197

Höfundur

KEP

Yfirfarið/Samþykkt

SÓ/KEP

1

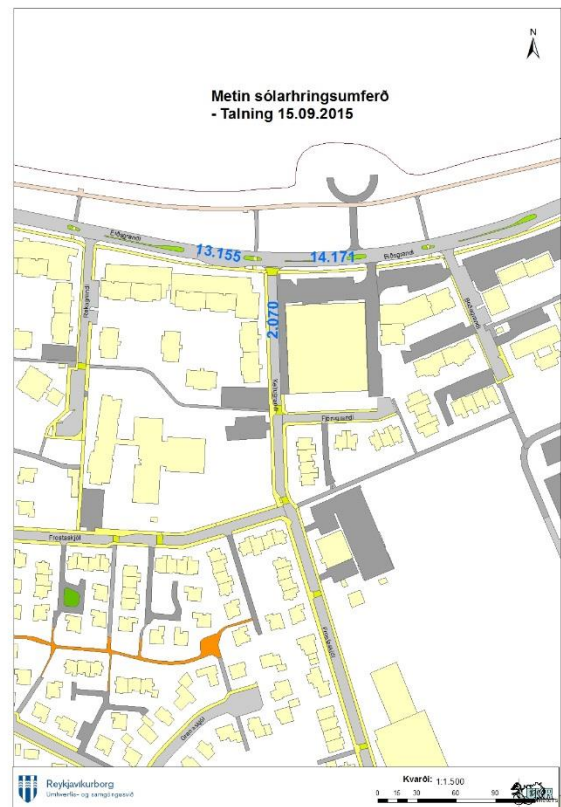
Forsendur hávaðareikninga

Notast var við umferðartalningar frá Reykjavíkurborg. Talningin var framkvæmd 15.09.2015. Sjá mynd 1. Tölurnar eru gefnar upp sem hversdagsumferð (HVDU) en sú umferð er um 15% hærri en árdagsumferð (ÁDU). Umferðartölunum var því breytt í ÁDU þar sem hljóðstig er reiknað m.v. ÁDU samkvæmt reglugerð um hávaða nr. 724/2008.

Einnig var hljóðstig reiknað m.v. áætlaða framtíðarumferð. Þær tölur fengust úr umferðarlíkani höfuðborgarsvæðisins samkvæmt aðalskipulagi Reykjavíkur, umferðarlíkanið var unnið af VSÓ Ráðgjöf. ÁDU fyrir árið 2015 og 2030 sést í töflu 1.

Ekki liggja fyrir talningar þungra bíla á svæðinu. Í slíkum tilvikum er algengt viðmið hjá Reykjavíkurborg að nota 5% hlutfall og var það gert hér.

Núverandi hámarkshraði, 50 km/klst á Eiðsgranda og 30 km/klst á Keilugranda, var notaður við reikningana.



Mynd 1 Umferðartalning frá Reykjavíkurborg 15.09.2015.

Tafla 1: Umferð 2015 og umferð 2030.

	Umferð 2015 (ÁDU)	Umferð 2030 (ÁDU)	Hlutfall þungra bíla (%)	Hámarkshraði (km/klst)
Eiðsgrandi austan við Keilugranda	12.300	14.900	5	50
Eiðsgrandi vestan við Keilugranda	11.400	15.100	5	50
Keilugrandi	1.800	2.300	5	30

2**Aðferðafræði**

Við útreikninga var notast við forritið SoundPLAN 7.4 og þrívíddarlíkan búið til með eftirfarandi upplýsingum:

1. Hæðarlínur af svæðinu.
2. Magni, samsetningu og hraða umferðar á Eiðsgranda og Keilugranda.
3. Núverandi byggingar á svæðinu
4. Ný hús skv deiliskipulagi

Reiknað var hljóðstig í 2 metra hæð yfir landi. Notað var norrænt reiknilíkan Road Traffic Noise – Nordic prediction method 1996. Hljóðstig var reiknað fyrir núverandi umferðarástand (umferðartalning framkvæmd 15.09.2015) og fyrir framtíðarástand (umferðarspá fyrir árið 2030).

Unnin voru dynlínukort í 5 dB-gildisbilum fyrir L_{AeqT} sem segir til um jafngildishljóðstig yfir tímabil T. Í þessum reikningum var T=24 stundir.

Í viðauka reglugerðar um hávaða nr. 724/2008 kemur fram að þar sem dvalarsvæði á lóð er skilgreint eru mörk hávaða vegna umferðar ökutækja 55 L_{Aeq} .

3**Niðurstöður**

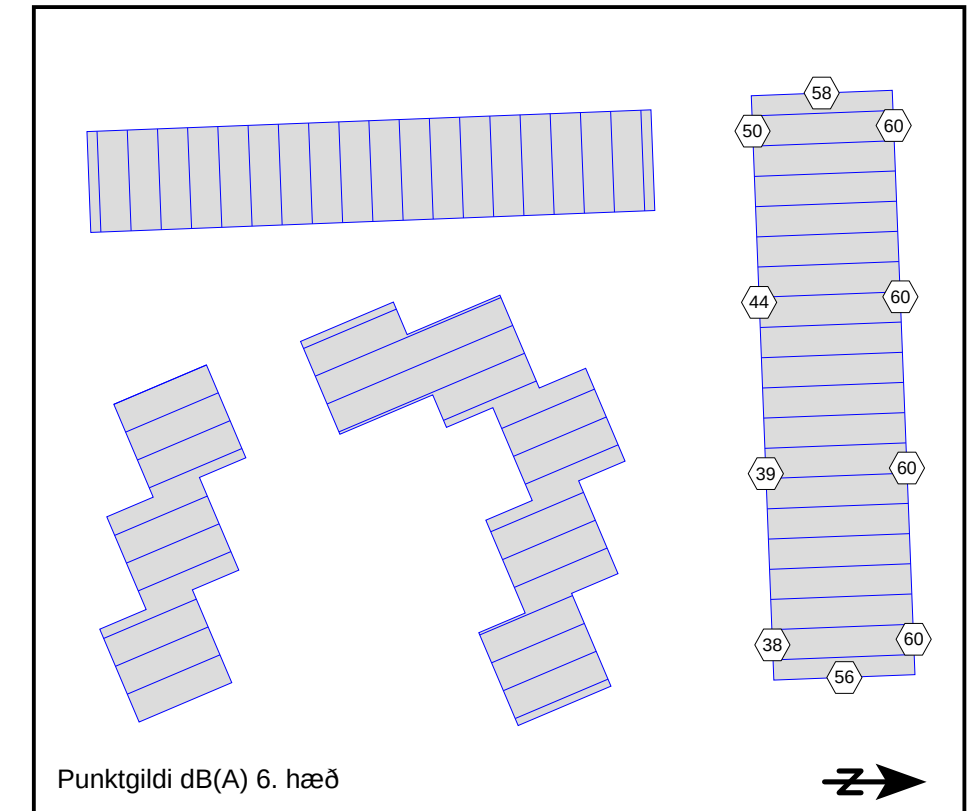
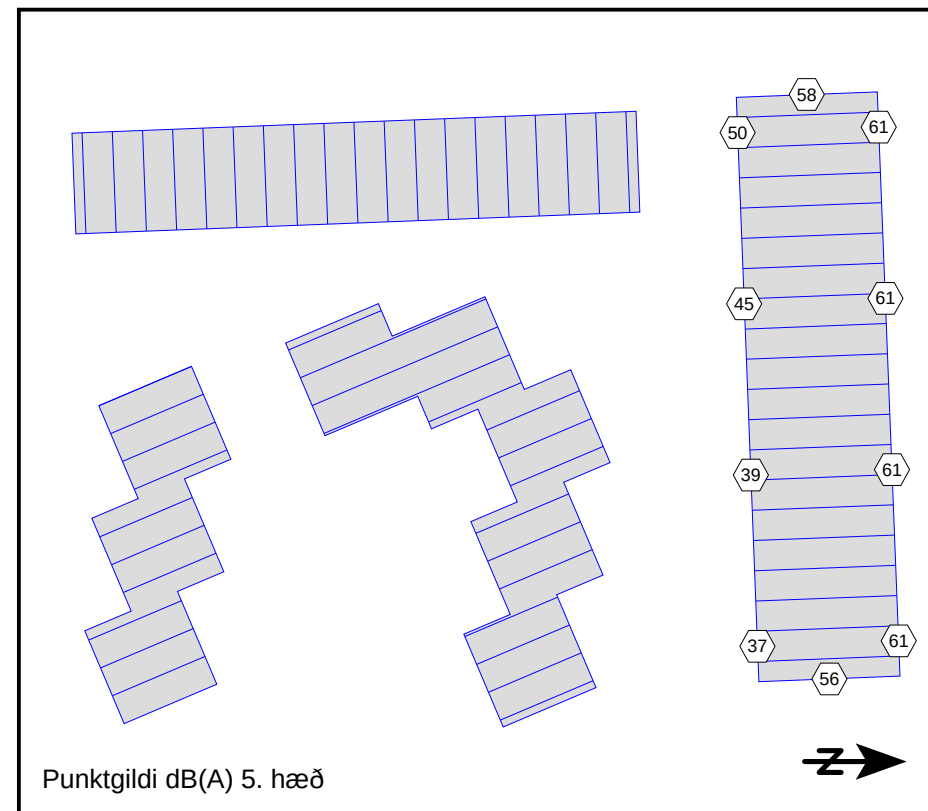
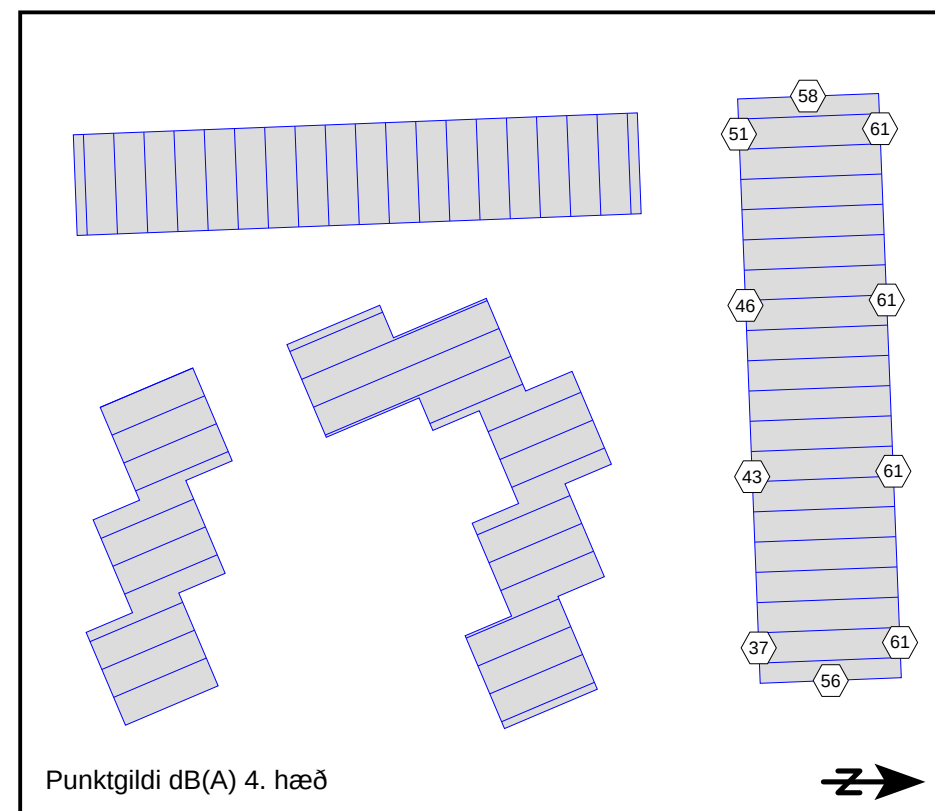
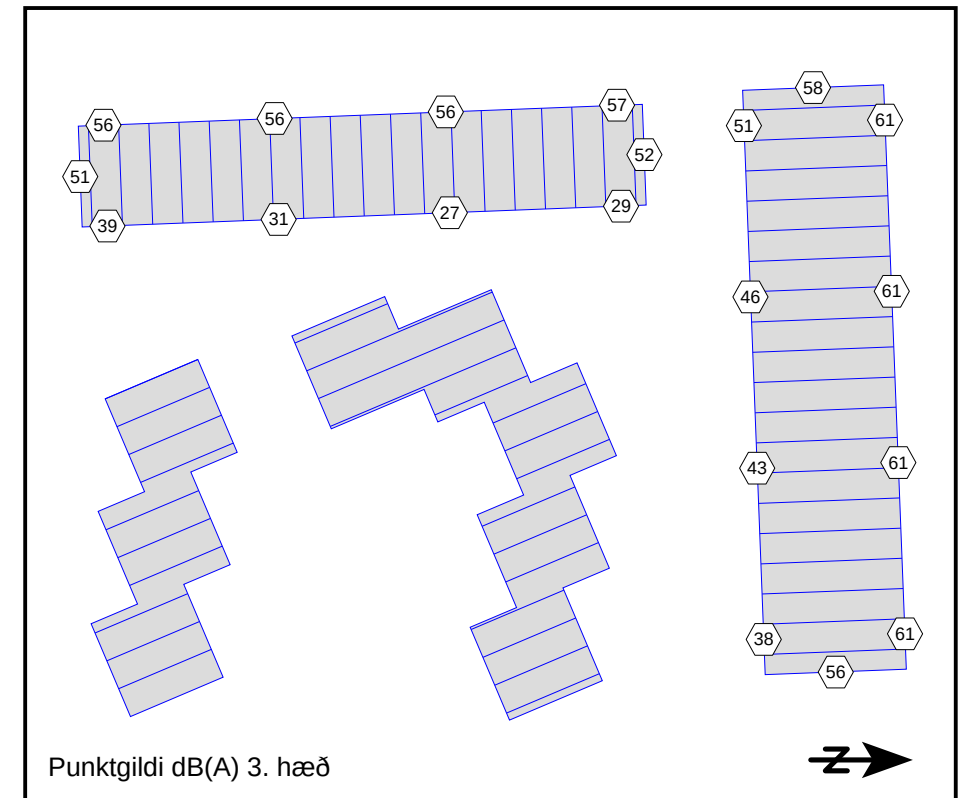
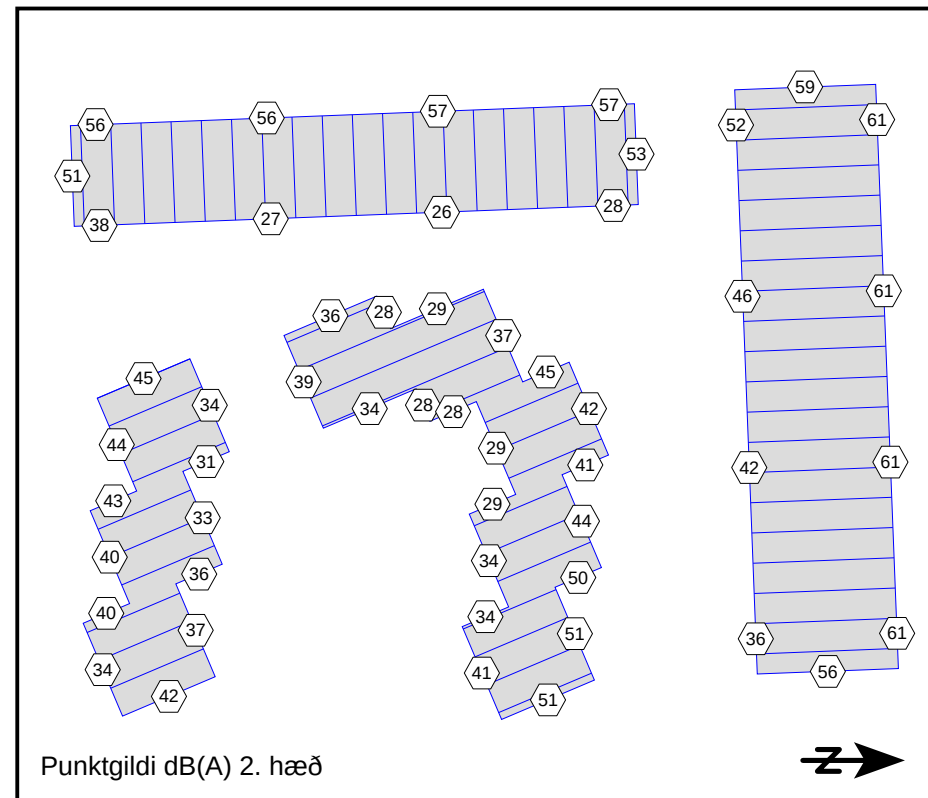
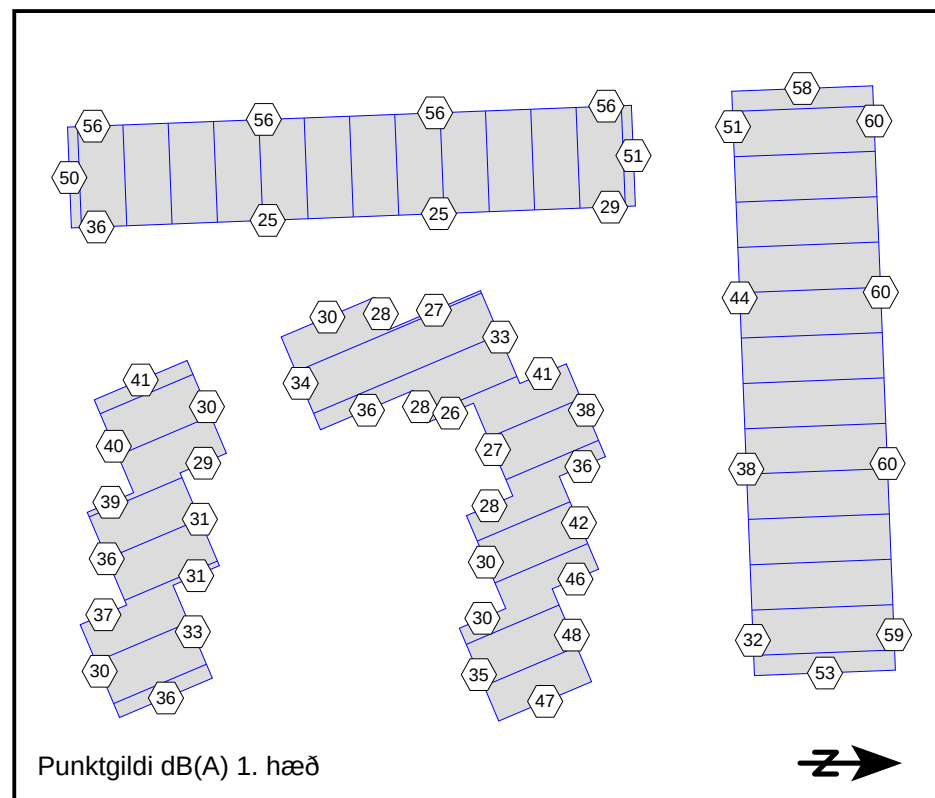
Niðurstöður eru sýndar á kortum HL-Y-01 – HL-Y-04.

Kort HL-Y-01 og HL-Y-02 sýna dynlínur í 2 m hæð yfir landi og afstöðu húsa og gatna fyrir árið 2015 annars vegar og árið 2030 hins vegar.

Hús á miðjum reit eru varin fyrir umferðarhávaða samkvæmt kortunum. Hljóðstig í 2 m hæð yfir landi við hús sem snýr út að Eiðsgranda hækkar lítillega í framtíðartilfelli, eða fer frá neðri bils appelsínuguls svæðis yfir í efra bil appelsínuguls svæðis. Í húsi við Keilugranda teygir appelsínugult svæði sig nær húsinu í framtíðartilfelli.

Á kortum HL-Y-03 og HL-Y-04 eru sýnd hljóðgildi við húsvegg fyrir hliðar húsanna á reitnum við Keilugranda. Punktgildin eru sýnd fyrir hverja hæð, frá 1. hæð til 6. hæð en húsið sem snýr til móts við Eiðsgranda verður 6 hæða.

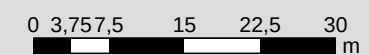
Þær húshliðar sem snúa út að Eiðsgranda og Keilugranda eru útsettar fyrir hávaða á öllum hæðum húsanna. Hljóðstig fer yfir 55 dB(A) sem eru mörk umferðarhávaða í íbúðarhúsnæði á íbúðarsvæðum. Hljóðstig fer mest í 61 dB(A) en það er við húshliðina sem snýr út að Eiðsgranda.



Kort 4

L_{Aeq24} dB(A) Punktgildi hljóðstigs við húsvegg

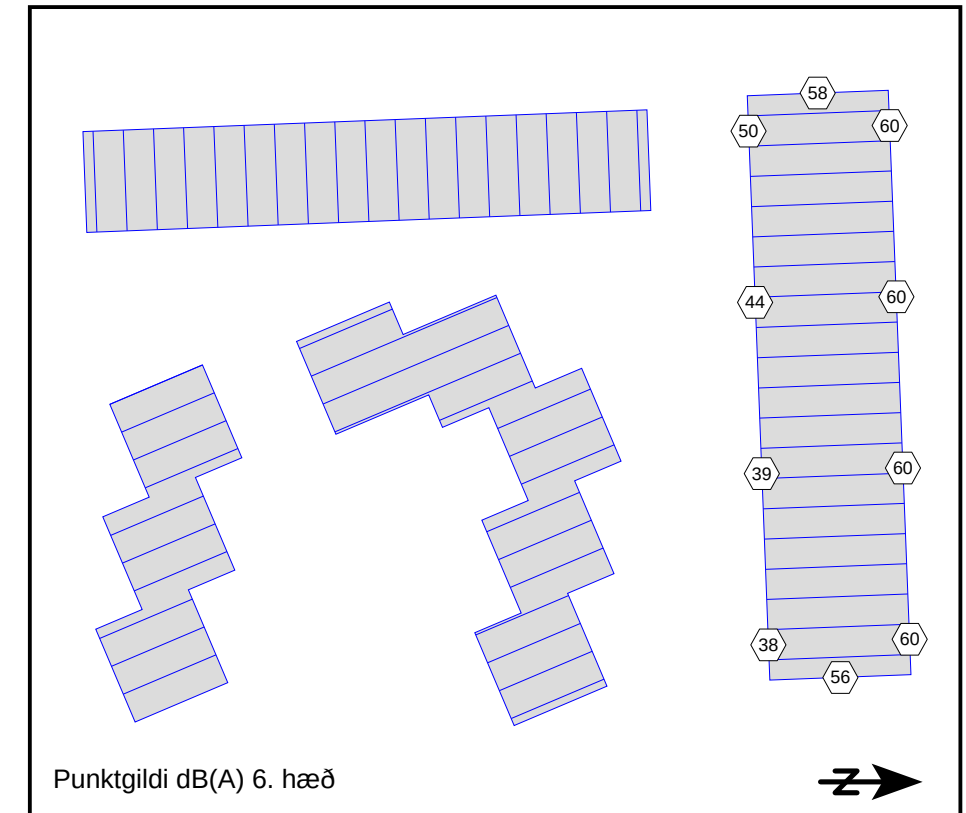
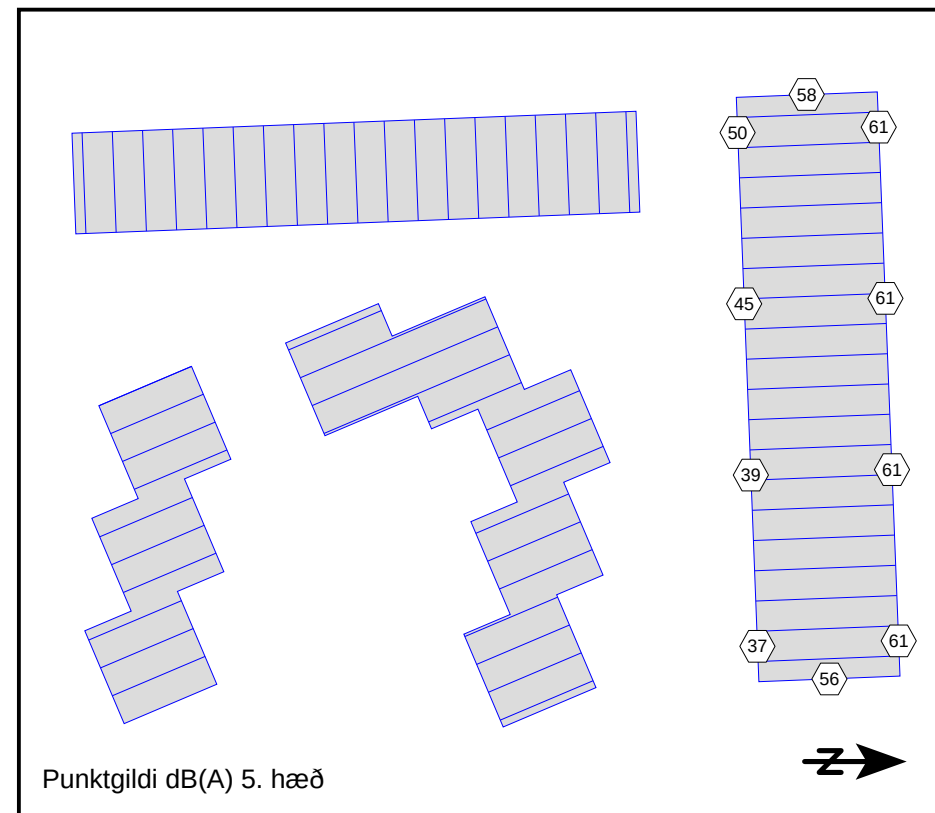
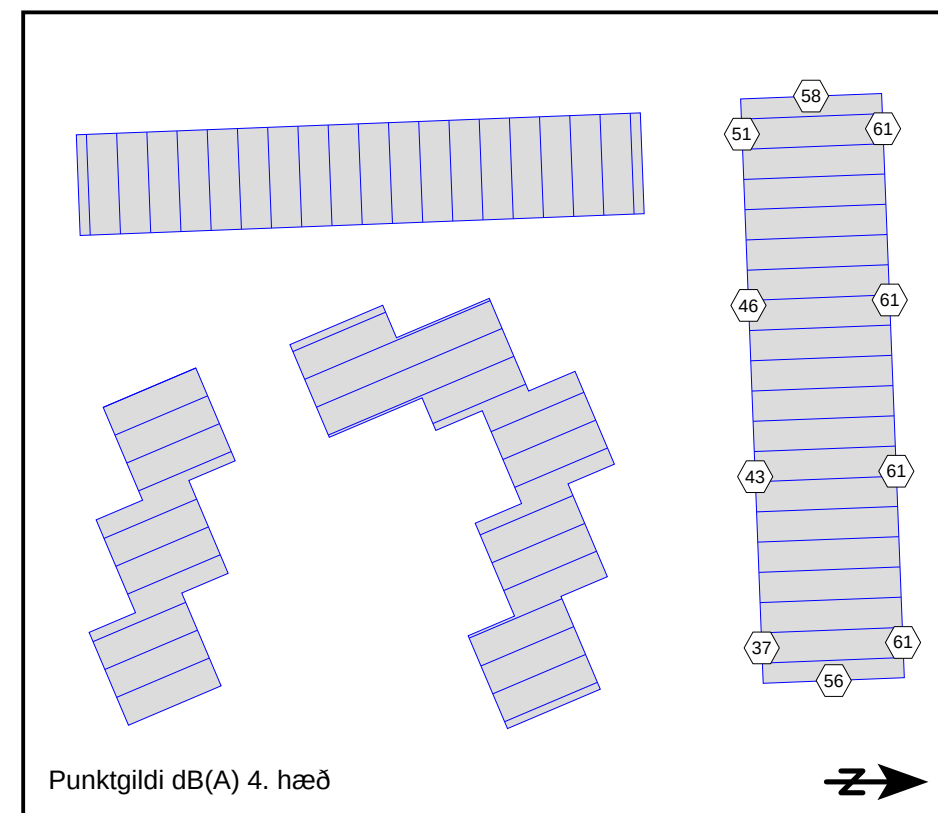
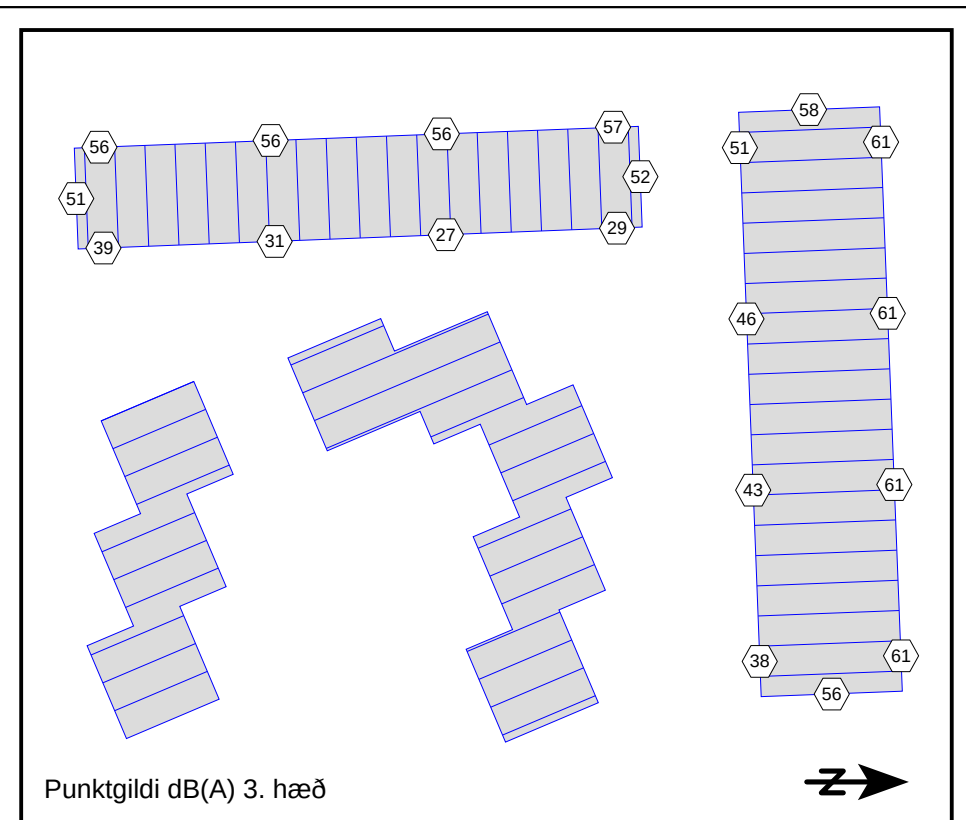
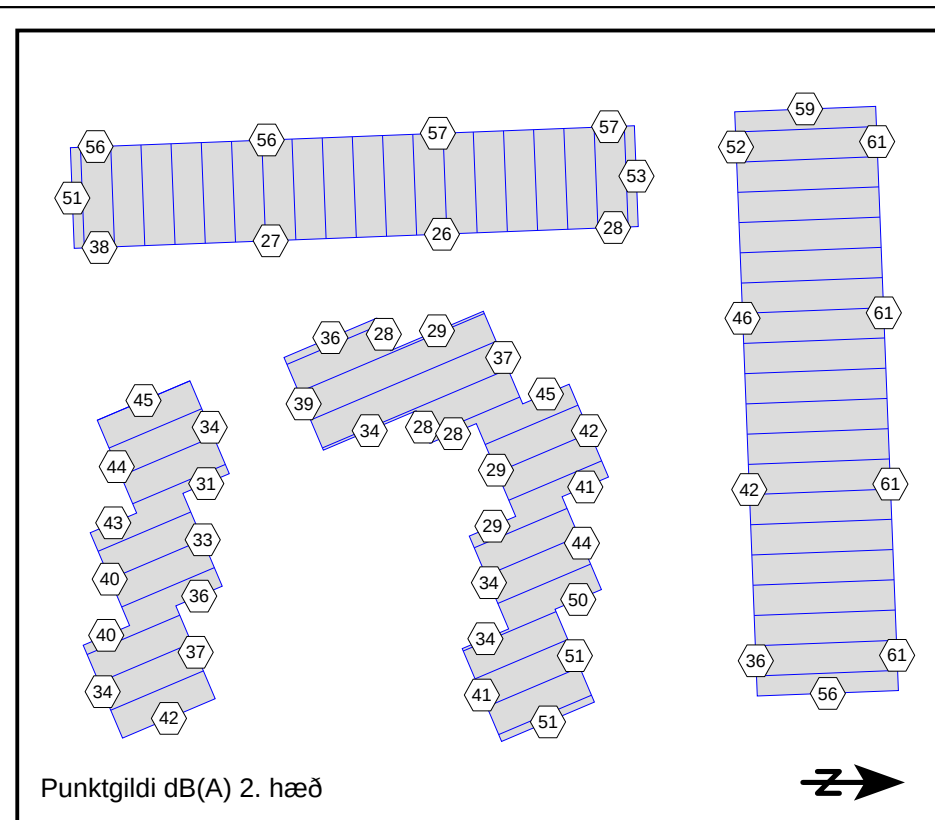
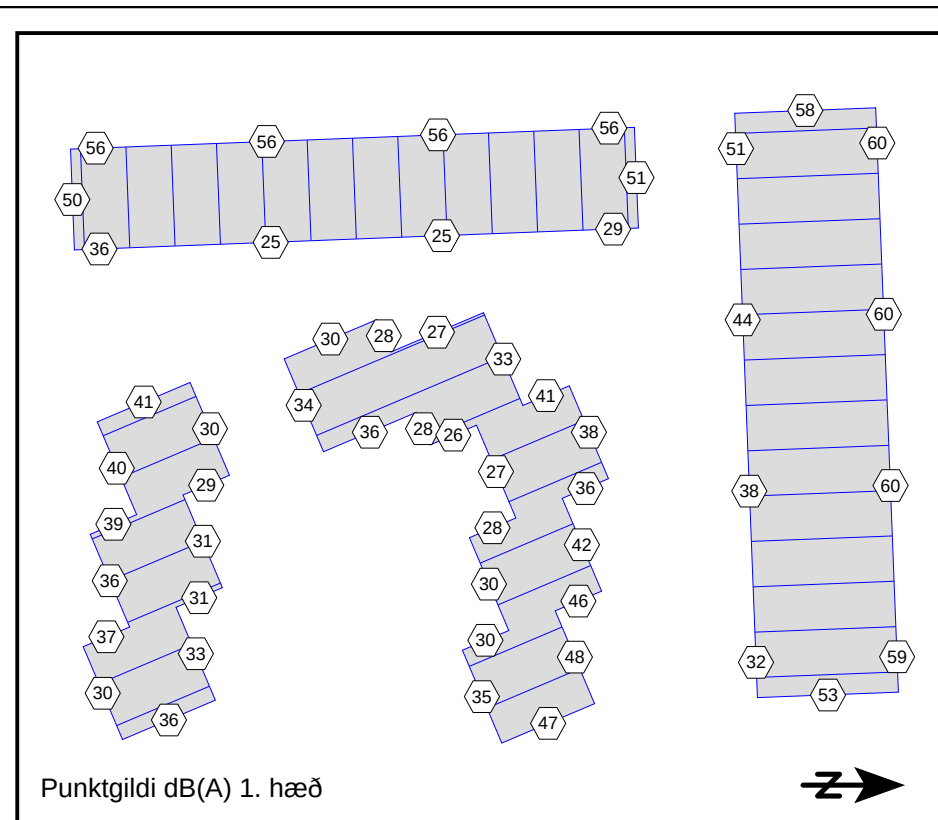
Forsendur: Umferðarspá fyrir árið 2030 (ÁDU)

**VSÓ RÁÐGJÖF**

BORGARTÚNI 20, 105 REYKJAVÍK, SÍMI 585-9000, SÍMBRÉF 585-9010, NETFANG vso@vso.is

Keilugrandi deiliskipulag

Hljóðvistarreikningar		HANNAD/TEIKN.	KEP
Punktgildi við húsvegg		YFIRFARID	SO
Umferðarspá 2030		SAMÞYKKT	KEP
		KT.	
KVARDI	1:750	REYKJAVIK	6.5.2016
VERKNR.	16197	TEIKN. NR.	HL-Y-04
			BR.



Skýringar

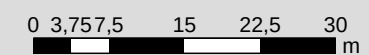
	Ný hús skv. DSK
--	-----------------

 Punktgildi við húsvegg

Kort 3

L_{Aeq24} dB(A) Punktgildi hljóðstigs við húsvegg

Forsendur: Umferðartalning 15.09.2015 (ÁDU)

**VSÓ RÁÐGJÖF**

BORGARTÚNI 20, 105 REYKJAVÍK, SÍMI 585-9000, SÍMBRÉF 585-9010, NETFANG vso@vso.is

Keilugrandi deiliskipulag

Hljóðvistarreikningar
Punktgildi við húsvegg
Umferðartalning 15.09.2015

KVARDI	1:750	KT.	REYKJAVÍK	6.5.2016
VERKNR.	16197	TEIKN. NR.	HL-Y-03	BR.

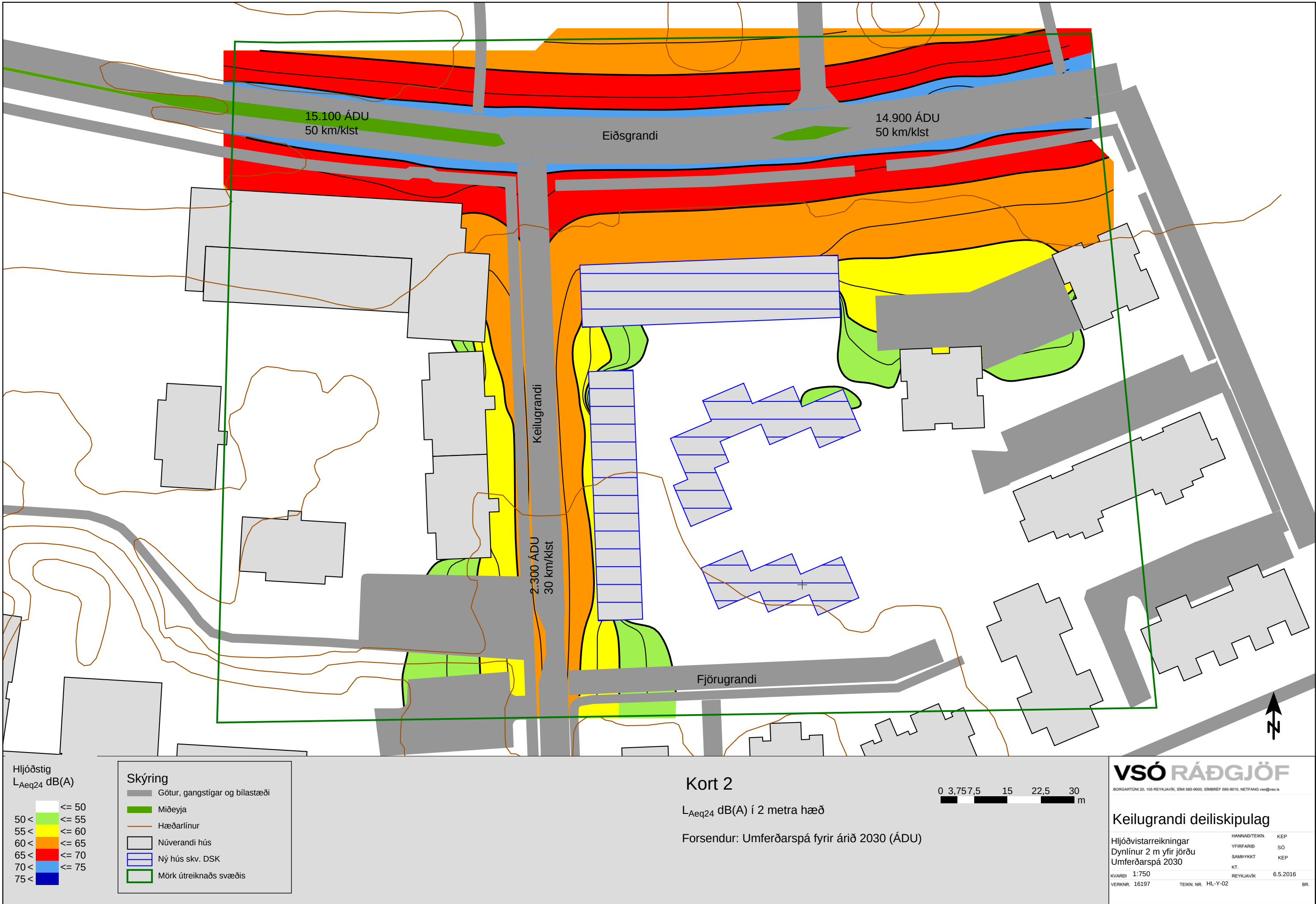
HANNAD/TEIKN. KEP

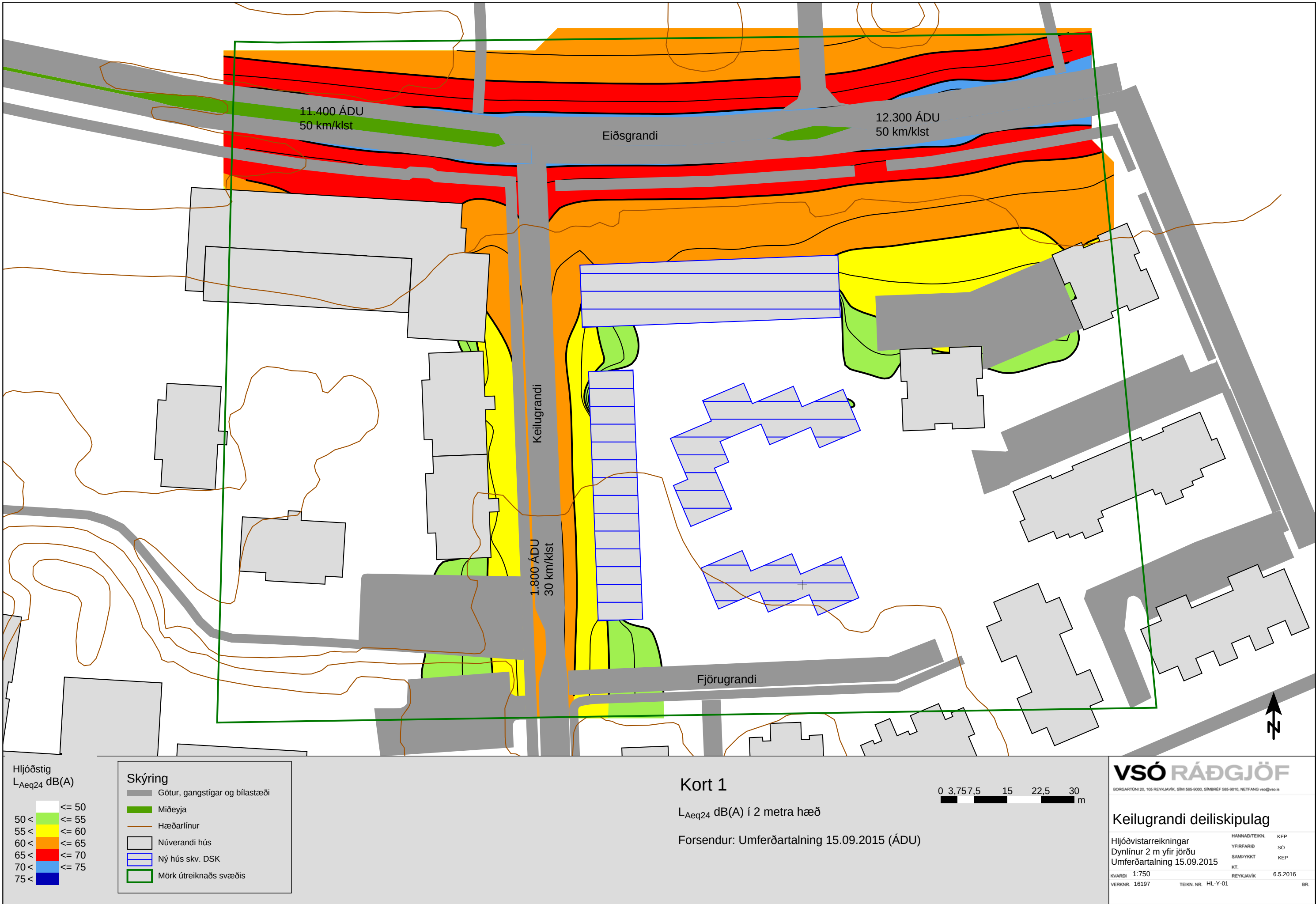
YFIRFARID	SÓ
-----------	----

SAMPYKKT KEP

KT.

REYKJAVÍK 6.5.2016





Kort 1

L_{Aeq24} dB(A) í 2 metra hæð

Forsendur: Umferðartalning 15.09.2015 (ÁDU)

0 3,75 7,5 15 22,5 30 m

VSÓ RÁÐGJÖF

BORGARTÚNI 20, 105 REYKJAVÍK, SÍMI 585-9000, SIMBREF 585-9010, NETFANG vsó@vsó.is

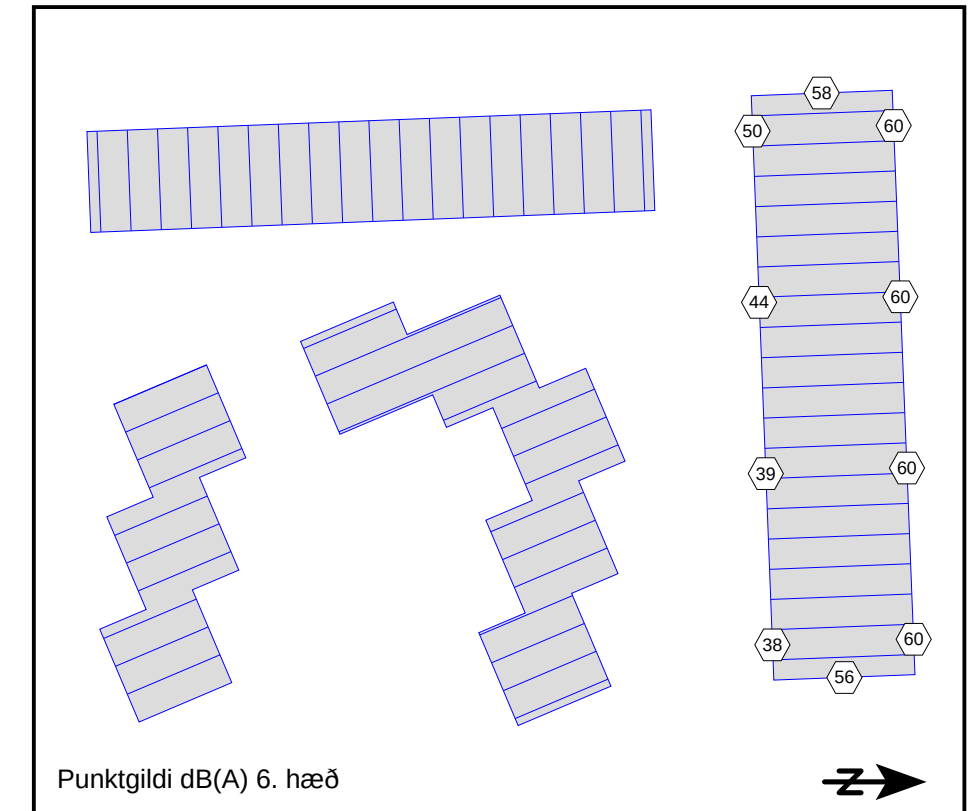
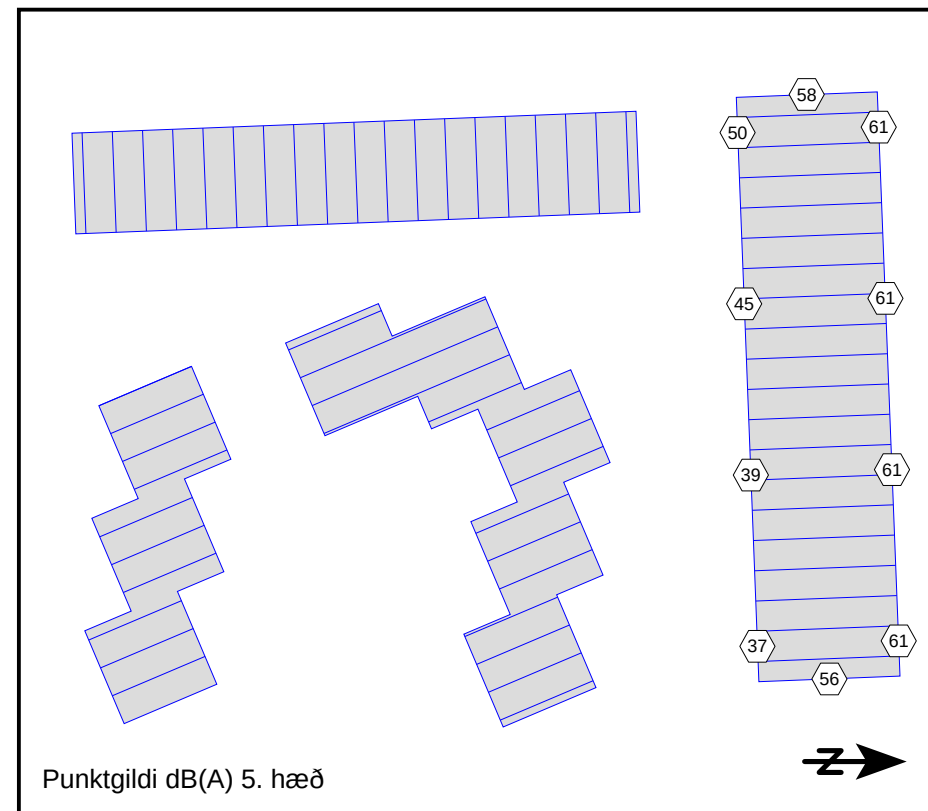
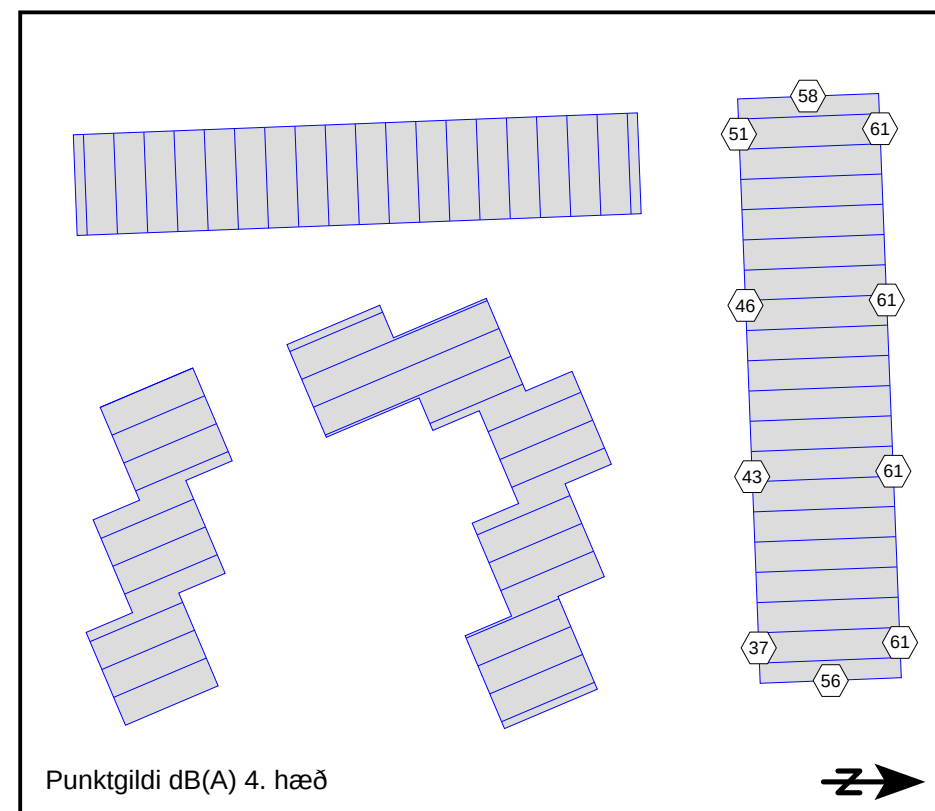
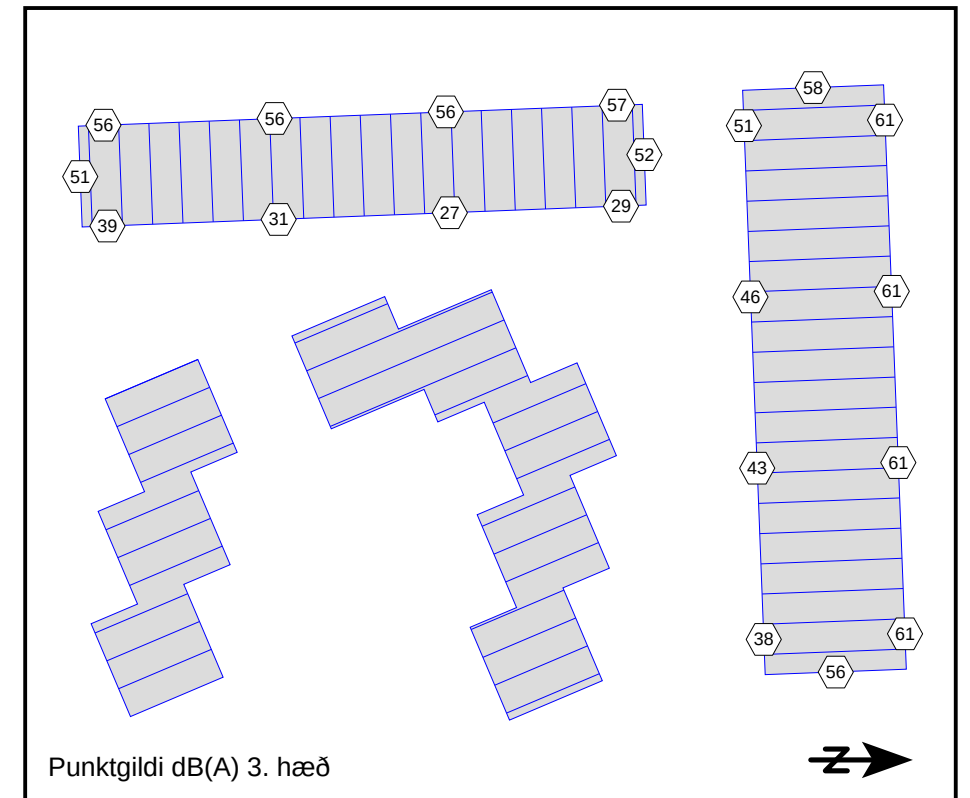
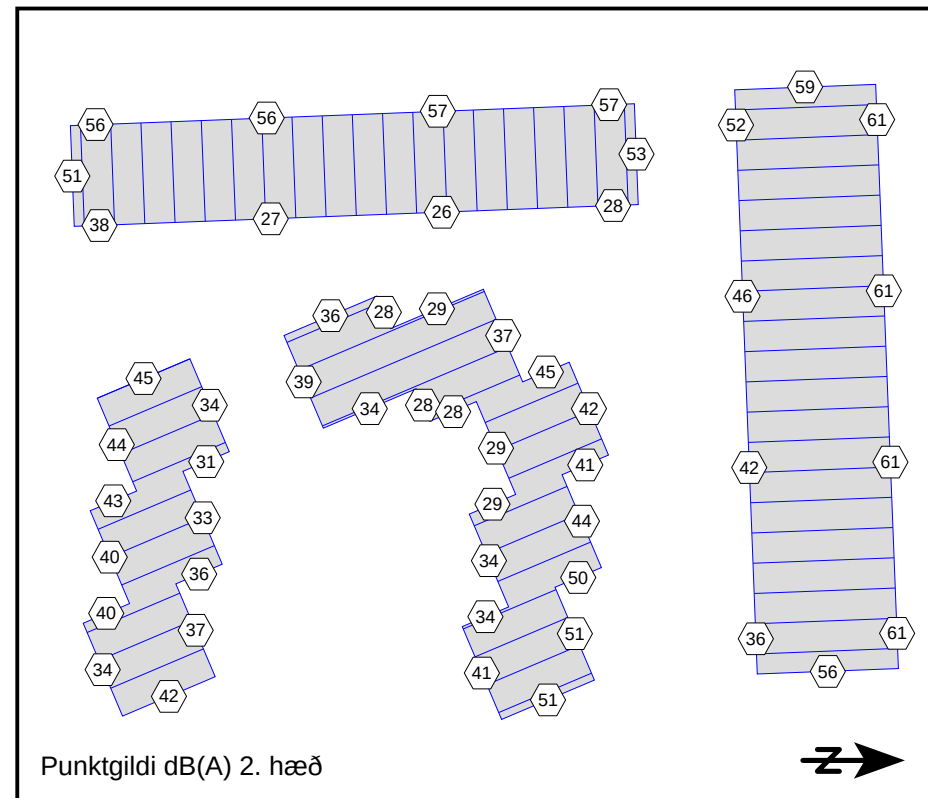
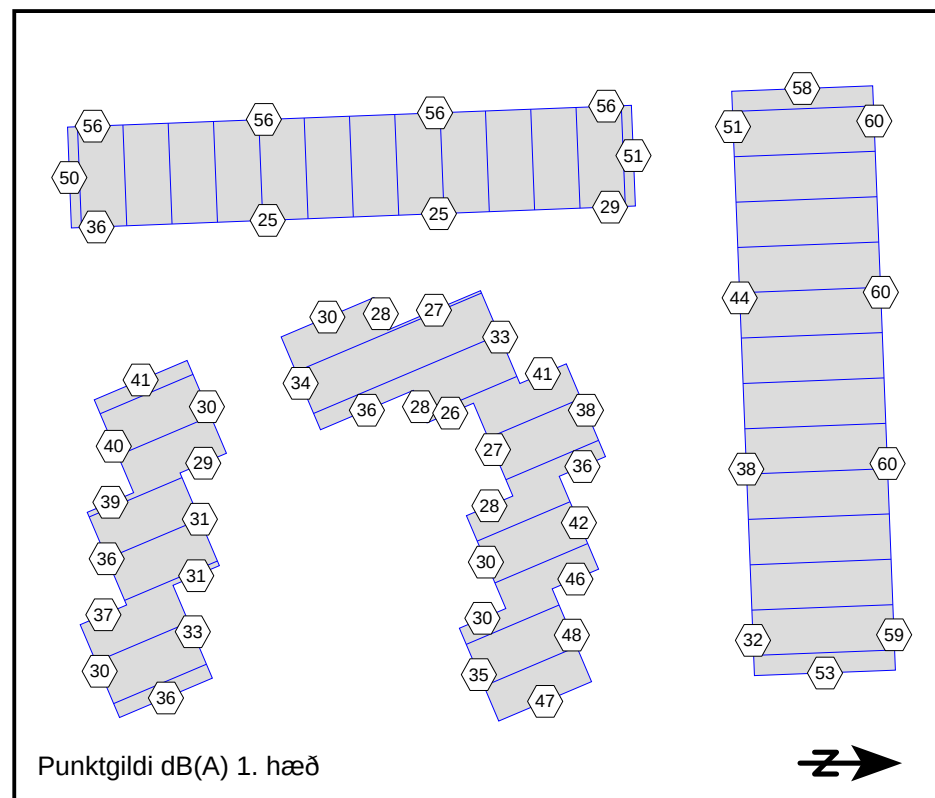
Keilugrandi deiliskipulag

Hljóðvistarreikningar
Dynlínur 2 m yfir jörðu
Umferðartalning 15.09.2015

KVARDI
VERKNR. 16197

HANNAÐ/TEIKN.
YFIRFARID
SAMÞYKKT
KT.
REYKJAVÍK

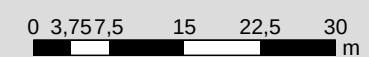
KEP
SÓ
KEP
6.5.2016
BR.



Kort 4

L_{Aeq24} dB(A) Punktgildi hljóðstigs við húsvegg

Forsendur: Umferðarspá fyrir árið 2030 (ÁDU)

**VSÓ RÁÐGJÖF**

BORGARTÚNI 20, 105 REYKJAVÍK, SÍMI 585-9000, SÍMBRÉF 585-9010, NETFANG vso@vso.is

Keilugrandi deiliskipulag

Hljóðvistarreikningar		HANNAD/TEIKN.	KEP
Punktgildi við húsvegg		YFIRFARID	SO
Umferðarspá 2030		SAMÞYKKT	KEP
		KT.	
KVARDI	1:750	REYKJAVIK	6.5.2016
VERKNR.	16197	TEIKN. NR.	HL-Y-04
			BR.



GILDANDI DEILISKIPULAG BOÐAGRANÐA 2, SEPTEMBER 1998, 1:1000

Gildandi deiliskipulag, Boðagrandi 2, samþykkt í borgarráði Reykjavíkur 29. september 1998.

Gildandi deiliskipulag nær til Boðagrandi 2, tveggja fjölbýlishúsa. Bæði húsín eru 5 hæðir og kjallari. Í hvoru húsi eru 14 íbúðir, alls 28 íbúðir. Nýtingarhlutfall 0,82. Fyrir hverja íbúð eru 2 bílastæði, eða alls 56 stæði, þar af 25 stæði í bílgeymslu.



Deiliskipulagssvæðið – skipting í svæði A og svæði B.

Greinargerð með tillögu að breytingu á deiliskipulagi dags. 19.5.2016.

Heiti verkefnisins er Keilugrandi – Boðagrandi – Fjörugrandi, deiliskipulagsbreyting. Deiliskipulagsbreytingin nær yfir heilan götoreit sem afmarkast af Keilugranda, Eidsgranda, Boðagrandi og gangstíg sunnan Fjörugranda. Það skiptist í svæði A, sem nær til lóðarinnar Keilugranda 1 og svæði B, en það nær yfir lóðirnar Boðagrandi 2-22 (jafnar tölur) og Fjörugrandi 2-18 (jafnar tölur). Gerð er tillaga að uppbyggingu nýrrar íbúðarbyggðar á svæði A. Ekki mun verða gerð breyting á byggingarheimildum á öðrum lóðum (svæði B). Tillögu þessari að deiliskipulagsbreytingu fylgir Greinargerð og skilmálar, dags.19. maí 2016. Þar er gerð grein fyrir breytti tillögu, helstu forsendum, stefnu og skilmálum. Breytt tillaga byggir á stefnumörkunum í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010 – 2030. Helstu breytingar deiliskipulagstillögu: Mörk deiliskipulagssvæðis Boðagrandi 2 verða stækkuð til suðurs og vesturs skv. ofangreindu. Á deiliskipulagssvæðinu verður aðeins gert ráð fyrir breytingu á byggingarheimildum fyrir lóðina Keilugranda 1. Á lóðinni verður heimilt að byggja allt að 78 íbúðir. Með deiliskipulagsbreytingu þessari stækkar lóðin Keilugrandi 1 úr tæplega 7.200 m² í um 7500 m². Gerð er nákvæmari grein fyrir nýrri byggð og umhverfi í greinargerð, skilmálum og skýringarmyndum.



TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI, 1:1000

Útdráttur úr greinargerð og skilmálum.

Forsaga

Ekki er í gildi deiliskipulag fyrir lóðina Keilugranda 1. Árið 2007 var auglýst deiliskipulagsbreyting fyrir lóðina sem ekki náði fram að ganga. Í tillögunni var gert ráð fyrir 130 íbúða fjölbýli á 4-9 hæðum. Margar athugasemdir bárust á auglýsingartíma deiliskipulagstillögunnar. Tillögunni var sýnjað í skipulagsráði borgarinnar. Í kjölfarið fól skipulagsráð skipulagsfulltrúa að vinna með lóðarhöfum að nýrri tillögu sem gerði ráð fyrir færri íbúðum en í áður. Reykjavíkurborg eignaðist lóð Keilugranda 1 þann 1. desember 2012. Viðræður fóru fram um tíma á milli borgarinnar og KR sem beindust að því að aþhuga samnýtingu lóðarinnar fyrir íbúðarbyggð og niðurgarð þjófmannavirkri KR. Vegna grunnvatnsstöðu svæðisins var falið frá áformum um aðkomu KR þar sem óhagkvæmt reyndist að byggja á lóðinni stórt niðurgarð mannvirki. Í janúar 2015 gerðu Reykjavíkurborg og Búseti hsf. með sér viljayfirlýsingu þar sem kveðið var á um að Búseti kæmi að uppbyggingu íbúða á lóð Keilugranda 1. Í viljayfirlýsingunni er gert ráð fyrir að uppbygging lóðarinnar verði í samræmi við markmið húsnæðisstefnu um fjölbreyttar húsagerðir, blöndun íbúðargerða innan hverfa og aukid frambod smærri íbúða, fyrir alla félagsþópa. Þannig verði stuðlað að fjölbreyttara húsnæðisframbóði breiðs hóps í samfélaginu og reynt að skapa húsnæðisgrundvöll fyrir fjölda einstaklinga sem annars gætu þurft á aðstöðu að halda og þar með byggð brú á milli leigu- og eignaríbúða.

Stefna í skipulagi og skipulagsleg staða

Aðalskipulagi: Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er lóð Keilugranda 1 skilgreind sem þróunarsvæði þ6: "Þ6 Keilugrandi. Möguleg íbúðarbyggð auk opins svæðis í íþróttasvæði. Fjöldi íbúða 60-80. Hæð bygginga 4-6 hæðir." Landnotkun deiliskipulagssvæðisins í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010 - 2030 er svæði fyrir íbúðarbyggð. Skilgreining íbúðarbyggðar er: "Svæði fyrir íbúðarhúsnæði og nærbjónustu sem því tengist, auk minniháttar atvinnustarfsemi sem samrýmist búsæti eftir því sem nánar er kveðið á um í stefnu skipulagsins."

Fyrirliggjandi deiliskipulag: Í september 1998 var samþykkt deiliskipulagsbreyting fyrir Boðagrandi 2, þar sem Keilugrandi 1 er sýndur á skipulagssupprættinum. Afstöðumynd fyrir Keilugrandi 1 og Boðagrandi 2 og 2a var samþykkt í skipulagsnefnd þann 26. apríl 1999 og í borgarráði 27. apríl sama ár. Þar var fyrirkomulagi á lóðamörkum lýst hluti lóðarinnar yfir niður undir bílastæði auk tilkomu sameiginlegrar nýrrar innkeyrslu á lóðamörkum við Eidsgranda. Ekki er í gildi deiliskipulag fyrir lóðina Keilugrandi 1 að öðru leyti. Fjörugrandi tilheyrir hluta af deiliskipulagi Eidsgranda frá áttunda tug síðustu aldar.

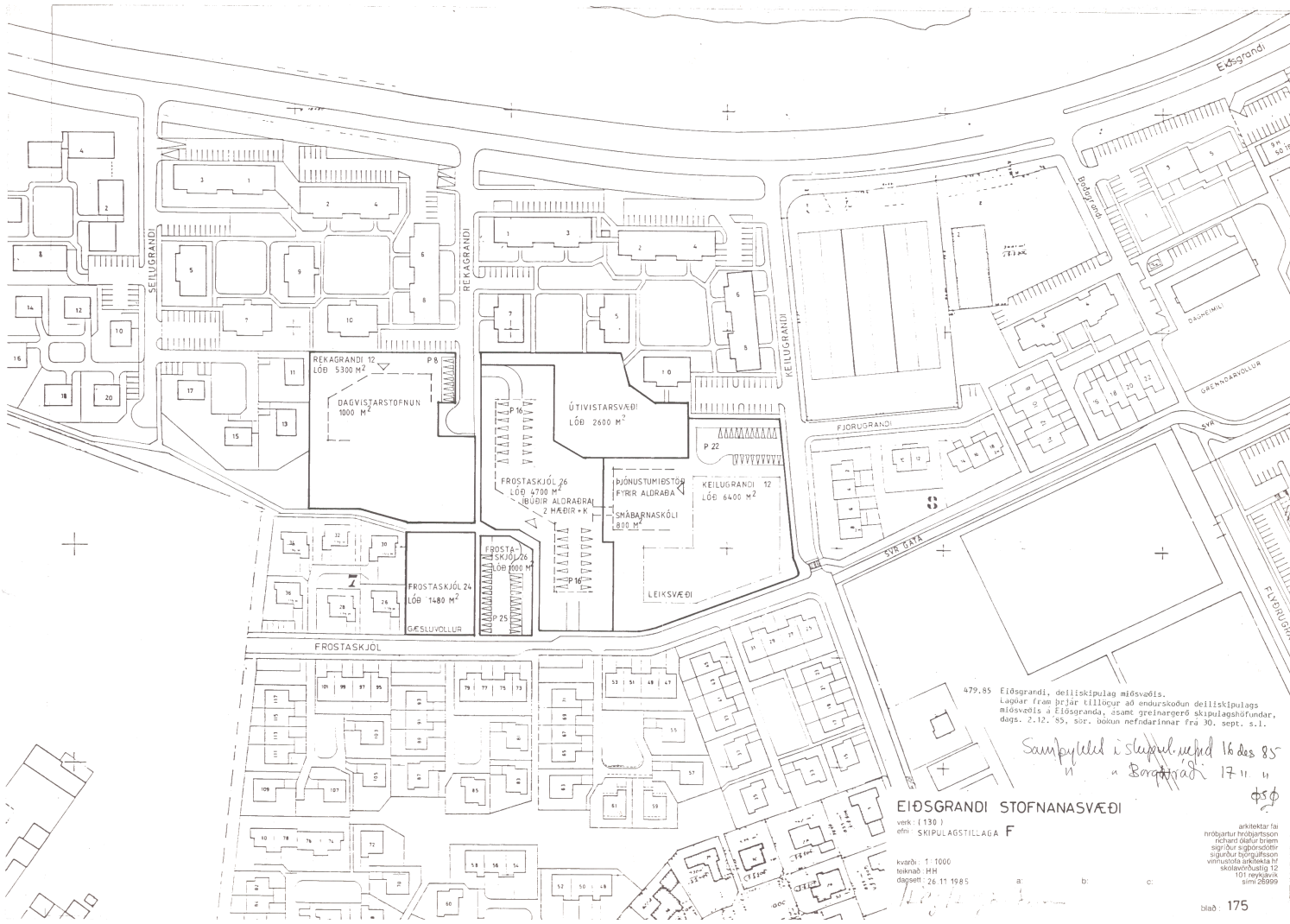
Markmið og skipulagsáherslur

- Að móta heilisteypta byggð sem er til þess fallin að stuðla að góðu mannlífi og sambúð ólíkra hópa.
- Að tryggja að ný uppbygging verði í sem mestri sátt við íbúa og hagsmunaaðila.
- Að uppbygging taki tillit til byggðarmynsturs aðliggjandi byggðar þar sem hæðir húsa eru 2-6.
- Að tryggja góð tengsl við umhverfið með fyrirkomulagi stíga, gatna og opinna grænna svæða með áherslu á lýðheilsueffandi athafnir.
- Að tryggja að uppbygging á reitnum verði í samræmi við húsnæðisstefnu borgarinnar.

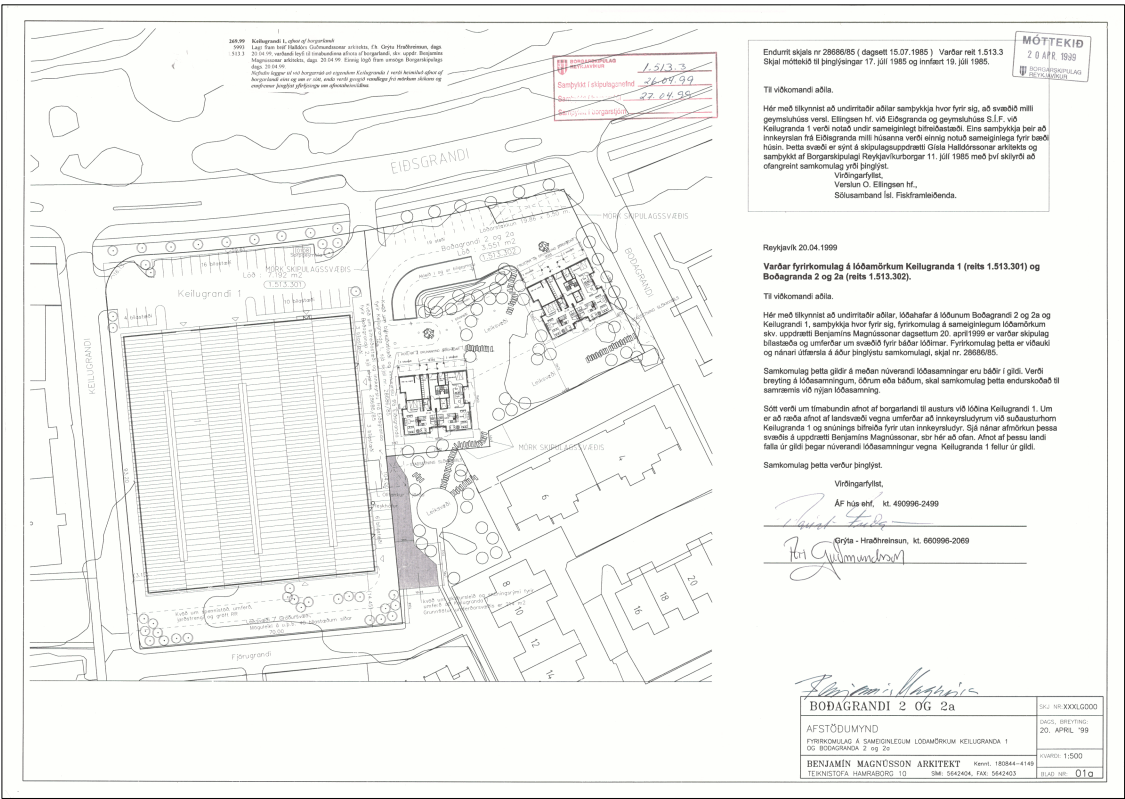
Tillaga að deiliskipulagsbreytingu

Með deiliskipulagsbreytingu sem hér er sett fram verður lóðamörkum lóðarinnar Keilugranda 1 breytt frá núgildandi mælibúðum skv. eftirfarandi: Vesturmörk lóðarinnar færast um 2 m til vesturs og suðurmörk lóðarinnar færast um u.þ.b. 1,2 m til suðurs. Lóðamörk í norðvesturhorni breytast lítillega. Með deiliskipulagsbreytingu þessari stækkar lóðin Keilugrandi 1 úr tæplega 7.200 m² í um 7500 m². Önnur lóðamörk deiliskipulagssvæðisins verða óbreytt. Á deiliskipulagssvæðinu verður aðeins gert ráð fyrir breytingu á byggingarheimildum fyrir lóðina Keilugrandi 1. Á lóðinni verður heimilt að byggja allt að 78 íbúðir. Miðað er við að íbúðir verði fjölbreyttar að stærð og gerð, en megináhersla er þó lögð á minni íbúðir. Félagsbústadir munu eignast búseturétt í nokkrum íbúðanna með möguleika á sértæku búsetuarræði fyrir fatlaða í allt að 7 íbúðareiningum.

Byggð er á 2-6 hæðum skv. nánari skilgreiningu í skilmálum. Hún ris hæst til norðurs í átt að hafi og Eidsgranda með allt að 6 hæða skjólmyndandi fjölbýlishúsi, en lækkar til suðurs í átt að smágerðari íbúðarbyggð í 2-3 hæðir. Meðfram Keilugranda er gert fyrir allt að þriggja hæða fjölbýlishúsi og til suðausturs er uppbrotin tveggja hæða íbúðarbyggð sem skiptist í tvær einingar umhverfis s.k. lýðheilsugarð, sem tengjast mun núverandi leiksvæði á borgarlandi. Vegna grunnvatnsstöðu svæðisins og hæð yfir sjávarmáli er ekki gert ráð fyrir kjallara undir nýrri byggð. Í breyttu deiliskipulagi er áhersla lögð á vistvænar samgöngur í samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 og verður fjöldi bíla- og hjólastæða fyrir Keilugrandi 1 í samræmi við markmið sem þar eru sett fram.



HLUTI DEILISKIPULAGS EIDSGRANÐA FRÁ 8. ÁRATUG 20. ALDAR, 1:3000



SAMÞYKKT AFSTÖÐUMYND, KEILUGRANÐI 1 OG BOÐAGRANÐI 2 OG 2A, 1999, 1:2000

TAFLA 1 - YFIRLIT BYGGÐAR, STÆÐIR OG NÝTINGARHLUTFALL

	Hámarksstærðir m2			
	a- og b-rými	c-rými	Heildarstærð	Hæðarfjöldi

Bygging norður	4760	110	4870	6	*
----------------	------	-----	------	---	---

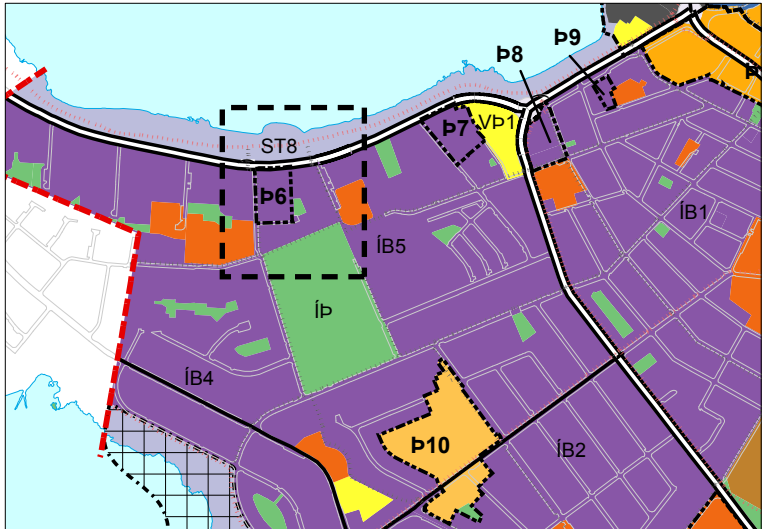
Bygging vestur	1620	120	1740	2-3	**
----------------	------	-----	------	-----	----

Bygging austur	1700		1700	2	***
----------------	------	--	------	---	-----

	Heildarstærðir, lóðarstærð og nýtingarhlutfall	
Samtals n.v.a	8080	230
Nýtingarhlíf.	1,08	0,03
		1,11
		7500

Samtals stærð a- og b-rými, m2:	Nýtingarhlíf.	1,08
Samtals stærð a-, b- og c-rými, m2:	Nýtingarhlíf.	1,11

* Efta hæð inndregin. Mögul. þaksvafr c-rými. Bílastæði undir 2. hæð hluti a- og b-rýma. ** Fjórar þriggja hæða einingar með jafnmörgum, allt að tveggja hæða tengieiningum *** Bygging austur er tvískipt um almenna gönguleið og útivistarreit



ÚR GILDANÐI AÐALSKIPULAGI 2010-2030

SKÝRINGAR	
---	Mörk deiliskipulagssvæðis
---	Lóðamörk
---	Byggingarlína
---	Byggingarreitir
---	Kvæð um almennt aðgengi
---	Kvæð um stig / gangstætt
6 H	6 hæðir
3 H	3 hæðir
2 H	2 hæðir
Núverandi byggð	
s	Reitur fyrir sorpgeymslu
hs	Reitur fyrir hjólastýði
4	Bílastæði í hreyflíamlaðra
	Lýðheilsureitur
HK: xx, x	Hámarks þakkóti

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

þann _____ 20. og í _____ þann _____ 20. .

Tillagan var auglýst frá _____ 20. með athugasemdafresti til _____ 20. .

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

_____ A _____ greinargerð, samþykktartexti _____ 23.5.2016
breyting; skýring; _____ dags.: _____

KANON ARKITEKTAR
Laugavegi 26 101 Reykjavík sími 5124200 www.kanon.is

Keilugrandi- Boðagrandi-Fjörugrandi, deiliskipulagsbreyting

efni:	deiliskipulagssuppráttur
mkv.:	1:1000
teikn.n.	15-13-30000-A
skrá:	15-13 deiliskipulagssupdr.vwx



SKÝRINGARMYND DEILISKIPULAGS, 1:1000



Horft til norðurs frá Frostaskjóli og eftir Keilugranda



JAFNDÆGUR KL. 10



JAFNDÆGUR KL. 13



JAFNDÆGUR KL. 16



SKUGGAVARP

SUMARSÓLSTÖÐUR KL. 10



SUMARSÓLSTÖÐUR KL. 13



SUMARSÓLSTÖÐUR KL. 16



Yfirlit yfir svæðið - horft til norðausturs



Yfirlit yfir svæðið - horft til norðvesturs

breyting; skýring; dags.:

KANON ARKITEKTAR
Laugavegi 26 101 Reykjavík sími 5124200 www.kanon.is

Keilugrandi- Boðagrandi-Fjörugrandi, deiliskipulagsbreyting

efni:
skýringarmynd og skuggavarp

mkv.: 1:1000 teiknað HKB yfirfarið HB

teikn.nr. 15-13-30001 dags.: 19.05.2016

skrá: 15-13 deiliskipulagsuppdtr.vwx



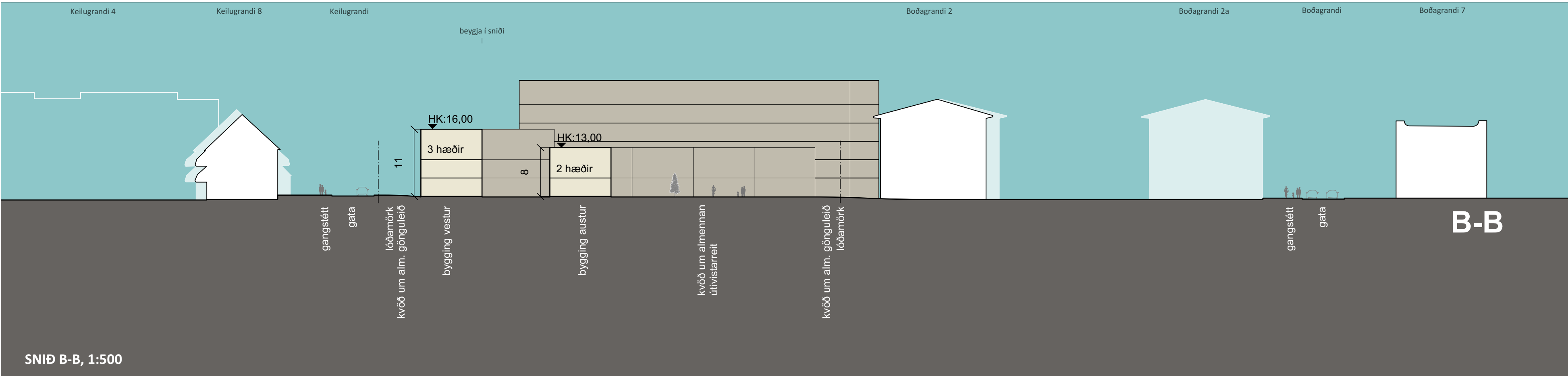
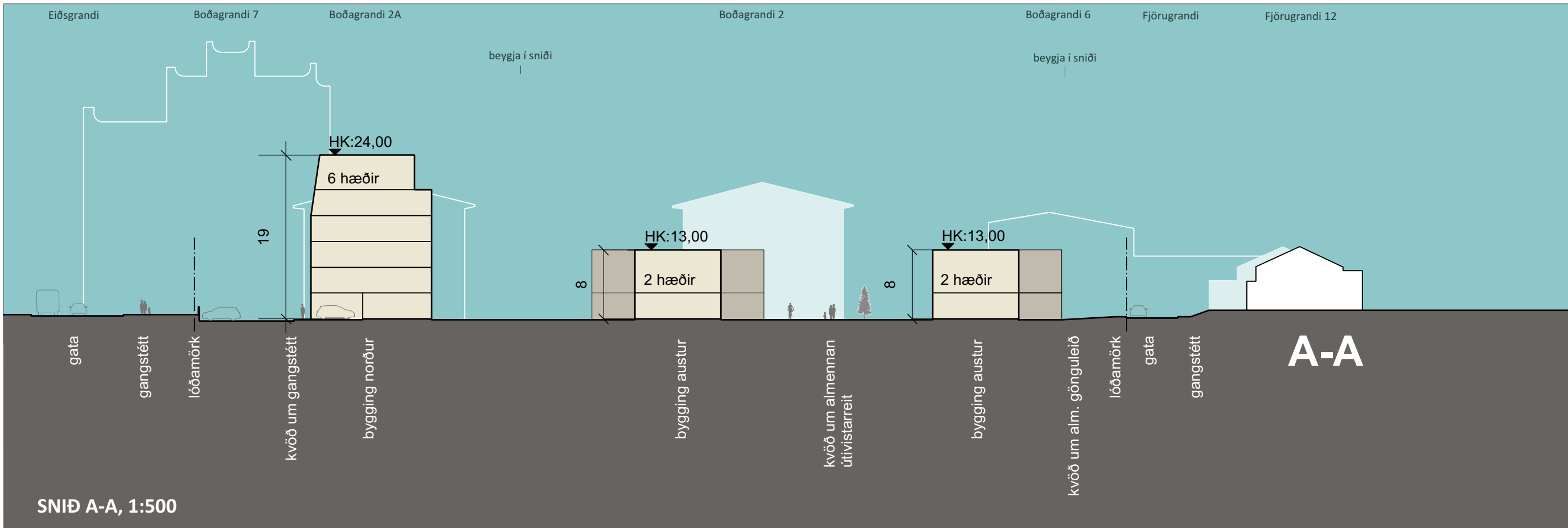
Yfirlit yfir svæðið - horft til suðvesturs



Horft yfir svæðið til austurs - hluti bílastæða við Eiðsgranda verða undir 2. hæð



Horft yfir nýja byggð til norðvesturs - lýðheilsugarður í forgrunni



A snið 23.5.2016
breyting: skýring: dags.:

KANON ARKITEKTAR
Laugavegi 26 101 Reykjavík sími 5124200 www.kanon.is

Keilugrandi- Boðagrandi-Fjörugrandi,
deiliskipulagsbreyting

efni:
snið og skýringarmyndir
mkv.: teiknað yfirfarið
1:500 HKB HB
teikn.nr. dags.:
15-13-30002-A 19.05.2016
skrá: 15-13 deiliskipulagsuppdfr.vwx