



Reykjavík 18.01.2017

Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs frá 18. janúar 2017 varðandi eftirfarandi mál.

Sogavegur 73-75 og 77

Lagt fram bréf Skipulagsstofnunar, dags. 14. október 2016, þar stofnunin getur ekki tekið afstöðu til efnis deiliskipulagsbreytingarinnar fyrr en umsögn Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur um deiliskipulagið liggur fyrir. Skipulagsstofnun bendir á að leiðrétta þarf fjölda bílastæða í skilmálakafla um Sogaveg 77. Einnig óskar Skipulagsstofnun eftir að fá sent til vörslu gildandi deiliskipulagi svæðisins ásamt síðari breytingu á því samþykkttri 12. janúar 1999. Einnig er lögð fram hljóðvistarskýrsla Verkís ehf., dags. 21. desember 2016 með viðauka, deiliskipulagsuppdráttur, dags. 24. febrúar 2016, uppfærður dags. 20. desember 2016 og umsögn heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur, dags. 22. desember 2016. Jafnframt er lagt fram bréf Skipulagsstofnunar, dags. 28. desember 2016 og umsögn skipulagsfulltrúa dags. 12. janúar 2017.

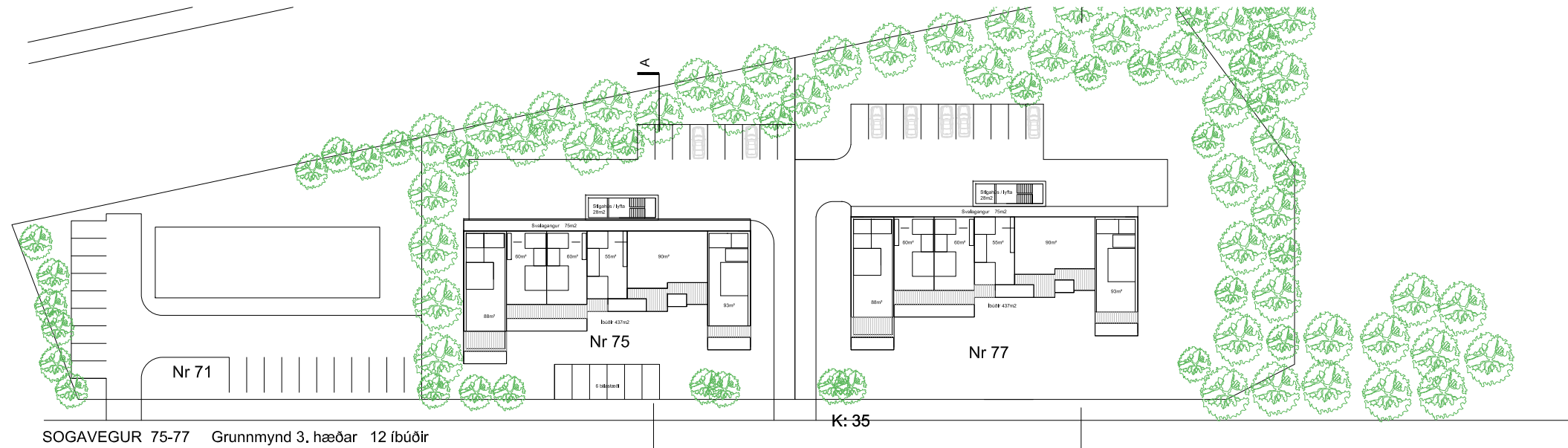
Umsögn skipulagsfulltrúa dags. 12. janúar 2017 samþykkt.

Ísað til borgarráðs.

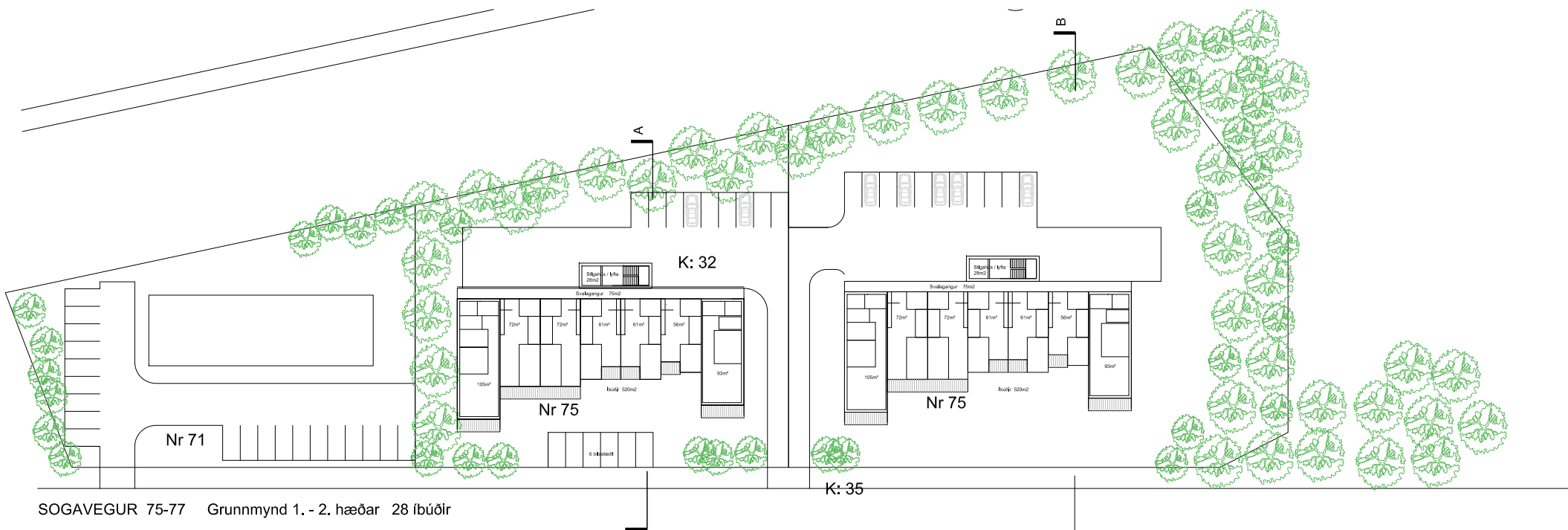
F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

Björgvin Rafn Sigurðarson

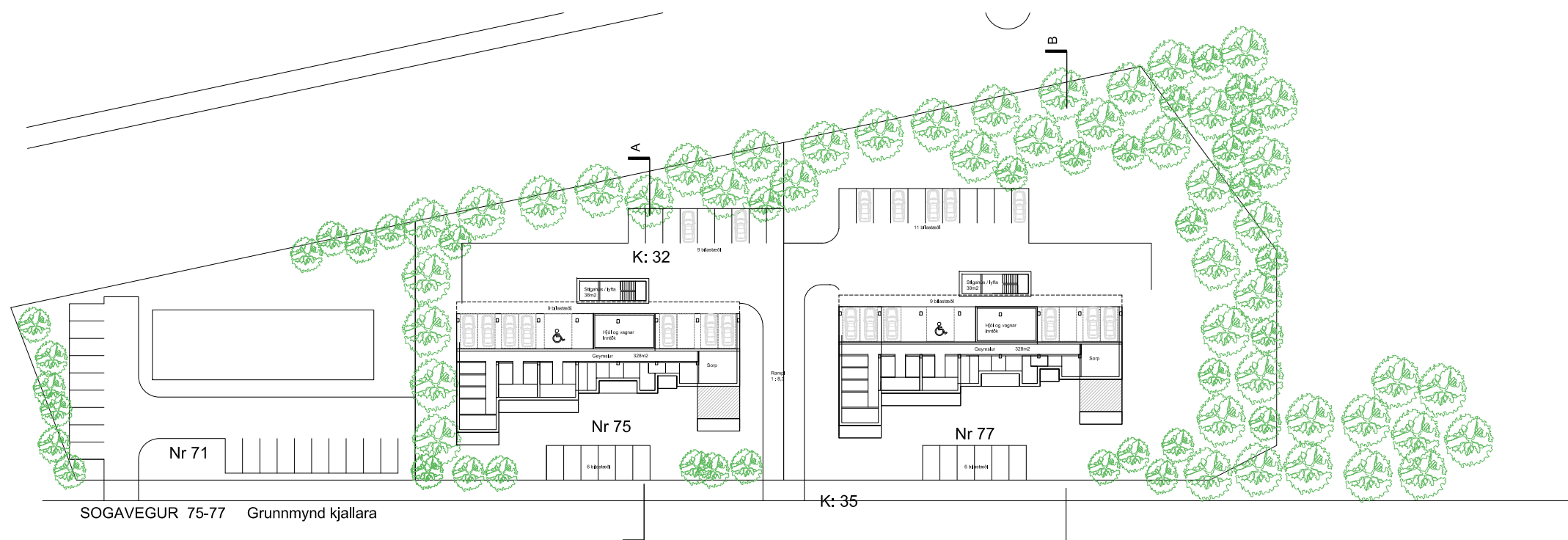
Fylgiskjöl: Bréf Skipulagsstofnunar, dags. 14. október 2016, hljóðvistarskýrsla Verkís ehf., dags. 21. desember 2016, deiliskipulagsuppdráttur, dags. 24. febrúar 2016, uppfærður dags. 20. desember 2016, umsögn heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur, dags. 22. desember 2016, bréf Skipulagsstofnunar, dags. 28. desember 2016 og umsögn skipulagsfulltrúa dags. 12. janúar 2017.



SOGAVEGUR 75-77 Grunnmynd 3. hæðar 12 íbúðir



SOGAVEGUR 75-77 Grunnmynd 1. - 2. hæðar 28 íbúðir



SOGAVEGUR 75-77 Grunnmynd kjallara

SOGAVEGUR 75-77
40 íbúðir

Kjallari	366 m ² x 2 =	732 m ²
1. og 2. hæð	548m ² x 4 =	2.192 m ²
3. hæð	464m ² x 2 =	928m ²
Alls		3.852m ²

Út. Dags. Skýling. Bláfl.

SOGAVEGUR 75-77
TILLAGA
Grunnmyndir

Telknað af: Mælkvarð
Yfirfarð af: Dagsetning: 17.08.2015
Mælkvarð:

Hallgrím Guðmundsson 140548-2439
Freyr Frostason 170470-4869
Óskóla Kr. Ferðlaðsmann 2302029-3229
Ragnar Auðunn Björgsson 230160-4499
Samuel Guðmundsson 011063-4039

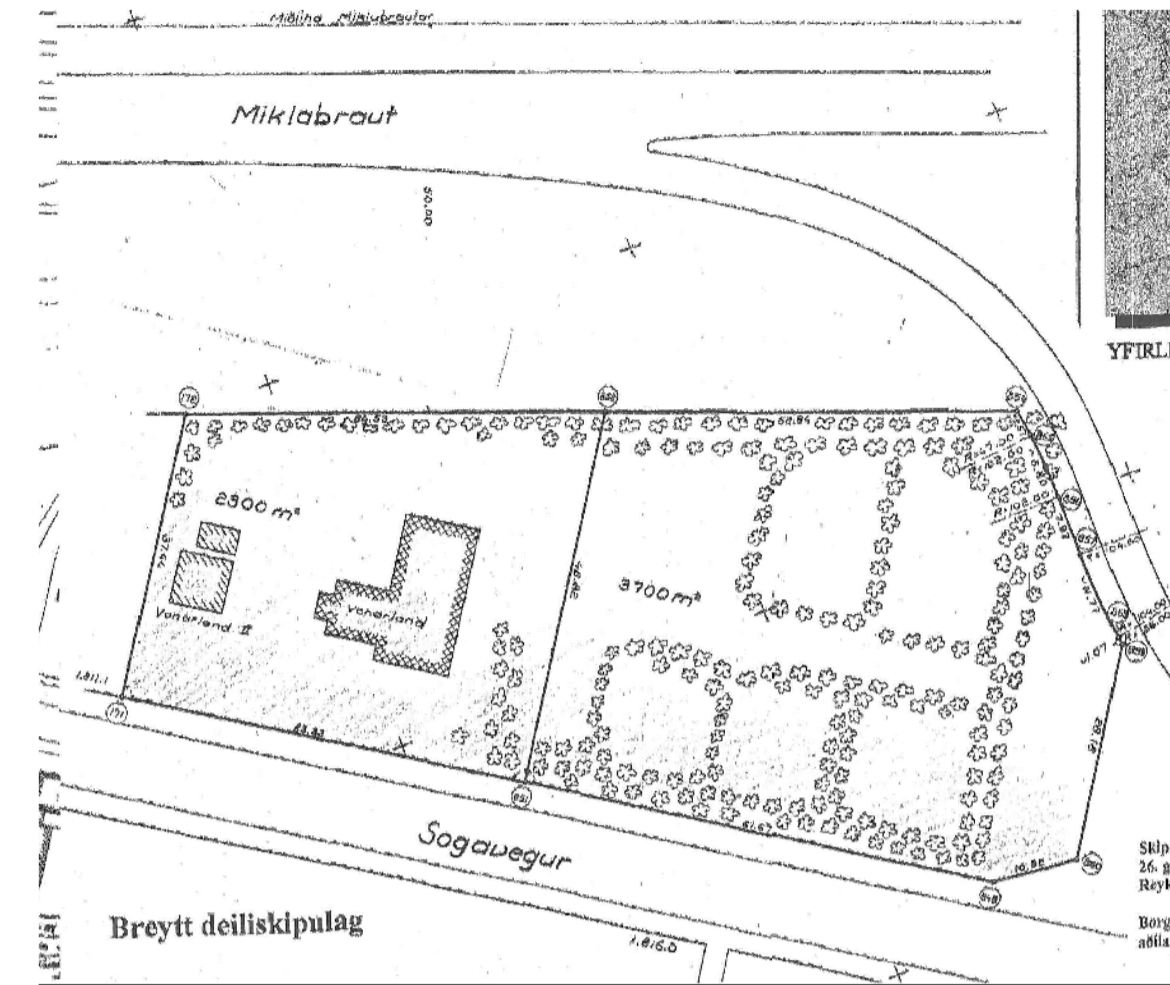


Faxaflak 9 108 Reykjavík Sími: 440703 - 2590
Sími: 545 1600 thg@thg.is www.thg.is

03-04

Verknúmer Númer Útgáfa

Gildandi deiliskipulag



Gildandi deiliskipulag samþykkt í borgarráði Reykjavíkur þann 12. janúar 1999

Markaðar eru tvær lóðir.

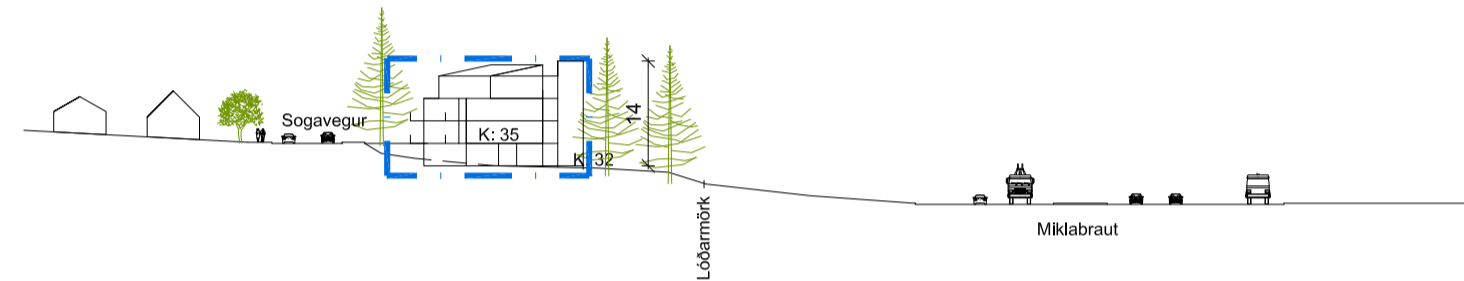
- Stærð = 2300 fm
Gert er ráð fyrir íbúðarhúsum Vonarland og Vonarland II
- Stærð 3700 fm. Ræktunarlóð.
Ekki er gert ráð fyrir neinum byggingarrétti.

Sjá bréf Ágúst Jónssonar, dags 20. okt 1998.
Sjá samkomilag um uppjör erðafestunnar Sogamýrablettur V1., dags 12. okt. 1998

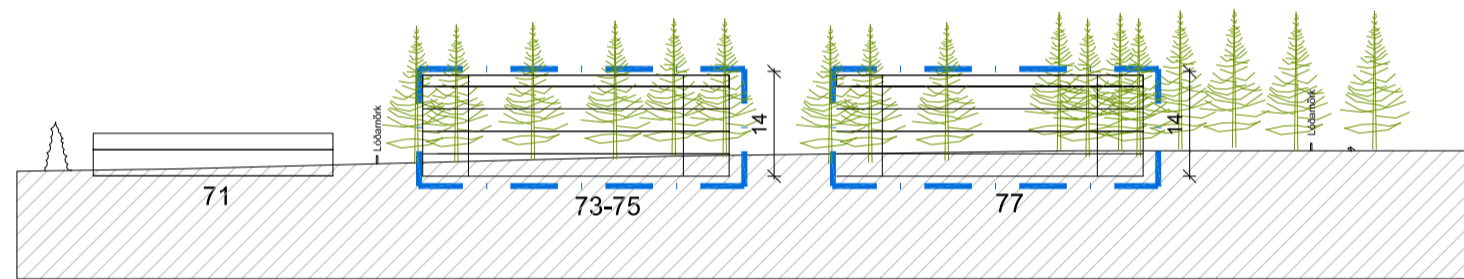
Tillaga að breyttu deiliskipulagi Sogavegi 73-77



Loftmynd



Sneiðing 1:1000



Ásýnd að Sogavegi 1:1000

Byggingareitir og húshæðir
Byggingareitir eru sýndir á tillögu að deiliskipulagi. Byggingar ofan jarðar skulu standa innan byggingareita. Þó mega einstakir minniháttar byggingahlutar s.s. tróppur skyggni, þakskegg, svalir o.s. frv. skaga út fyrir byggingareit. Eins mega öryggishæðir á lyftum og stigahús ná upp fyrir almennan byggingareit. Stærðir bygginga eru gefna upp sem hámarksstærðir, heimilt er að byggja minni hús.

Málsettir byggingareitir koma fram á mæliblöðum. Byggingareitir fyrir byggingahluta neðanjarðar s.s. bilageymslur afmarkast af lóðarmörkum. Hámarksstærð bygginga HK kemur fram á skipulagsupprætti.

Bilastæði
Gert er ráð fyrir einu bilastæði á hverja í búð á svæðinu eða alls 40 stæðum. Rampur er frá Sogavegi og niður á milli húsanna þar sem eru bilastæði og aðkoma að húsum. Við Sogavegi 73-75 eru 9 stæði í opnu svæði undir gölf 1. hæðar og 9 á Sogavegi 77.

Frágangur lóðar
Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir á lóð sinni og ber ábyrgð á að þær séu í samræmi við samþykktar og uppgæfnar hæðarátölur. Fylgja ber G- og L- tölum sem sýndar eru á hæðarblaði.

Hljóðvist
Samantekt frá Verkis
Vegna umferðarhávaða frá Miklubraut er gert ráð fyrir að inngangar að íbúðum verði á norðurhlíð húsa um svala-ganga sem verða skermaðir af með gleri. Einnig verða gluggar í íbúðum með hljóðeinangrunargleri þar sem þess gerist þörf. Húsin standa nálægt Miklubraut og annað húsið er enn fremur nálægt rómþum af og á Miklubraut. Húsin standa einnig nálægt Sogavegi, en umferð um Sogavegin er lítil og hæð. Hljóðstig frá Miklubraut hefur verið áætlað um 75 dB(A) jafngildishljóðstig yfir sólarhring við húsvegg, en hljóðstig frá umferð um Sogaveg hefur verið áætlað um 50 dB(A).

Hljóðvistarkröfur byggingarreglugerðar og IST 45 (hljóðflokkur C) verða uppfylltar varðandi húsið sjáft. Íbúðirnar munu hafa vélræna loftræstu og allar íbúðir munu hafa hljóðlata hlíð sem snýr í suður í átt að Sogavegi. Húshlíðar sem snúa að Miklubraut verða klæddar glerhúpi framan við svalaganga, og allir gluggar verða valdir með nógu mikilli hljóðeinangrun þannig að hljóðvistarkröfur byggingarreglugerðar og IST 45 verði uppfylltar varðandi umferðarhávaða innandyra í öllum herbergjum. Hljóðstig á útsvæðum verður minnkað með hljóðtálum þannig að umferðarhávaði frá Miklubraut verði innan marka byggingarreglugerðar og IST 45, að svo miklu leyti sem raunhæft er miðað við stærð hljóðtálma. Einnhver hluti lóðanna sem snýr að Miklubraut mun þó hafa jafngildishljóðstig yfir 55 dB(A).



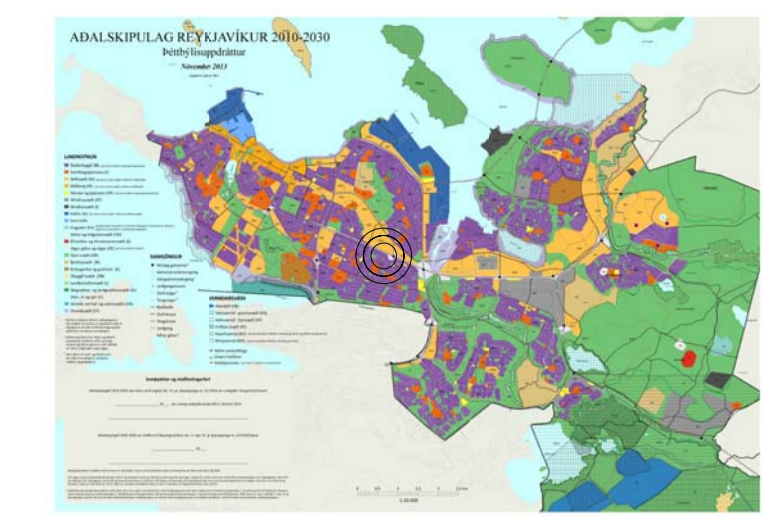
Niðurrif húsa á Sogamýri 73 og 75
Staðgreinir 1.811.201 landnúmer 107823
1:1000



Grunnmynd 1. hæðar 1:1000



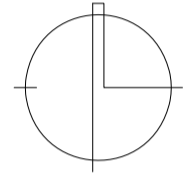
Grunnmynd kjallara 1:1000



Staðsetning svæðis í borgarlandi



Úrdráttur úr Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030



NORÐUR

Skýringar

- Mörk skipulagssvæðis
- Lóðarmörk
- Byggingarreitur
- Bundinn byggingarreitur
- Niðurrif á byggingum
- Núverandi byggingar
- Trjágróður

- N m².
- 3 h+k
- Jarðsprunga
- Upphækkun og/eða þrönging

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðhöndlað í samræmi við ákvæði 2. 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_.

Úg. Dagn. Skýring. Þraf.

Sogavegur 73-77

Taltnað af: Yfirfarð af: Dagssetning: 27.08.2015 Mælikvæði: Halkjör Guðmundsson 140546-2439 Freyr Frostason 170470-4959 Óskur Kr Finnþórmannson 280259-3229 Ragnar Auburn Björgjónsson 230160-4459 Samuel Guðmundsson 011063-4039

Tillaga að breyttu deiliskipulagi

Greinargerð

Gildandi samþykktir

Samkvæmt gildandi aðalskipulagi Reykjavíkur er skipulagssvæðið skilgreint sem íbúðarsvæði. Svæðið hefur ekki verið deiliskipulagt. Gildandi skipulag af svæðinu var samþykkt í borgarráði þann 12. janúar 1999.

Deiliskipulagssvæðið og umhverfi.

Deiliskipulagssvæðið er á milli Sogavegar og Miklubrautar, rampur að Skeiðavogsburnni er austan við svæðið. Sunnan við Sogaveg er íbúðabyggð /Smábuðarhverfi.

Afmörkun deiliskipulagssvæðis.

Deiliskipulagið nær til Sogavegar 73-77. Mörk þess koma fram á deiliskipulagsupprætti. Heildarstæð svæðisins eru 6.000m².

Lýsing skipulags

Tvö hús eru á lóð Sogamýrar 73-75. Sogamýri 73 var samþykkt 27.ágúst 1942 og er 48,3m². Sogamýri 75 var upphaflega samþykkt þann 15. ágúst 1925 og síðasta breyting á húsinu var samþykkt 27.júní 1991, stærð hússins er 581,6m². Stærð sameiginlegrar lóðar er 2.300m². Sogamýri 77 er án bygginga og er lóðin 3.700m². Lóðin er vaxin háum grenitréjum. Skipulagstillagan gerir ráð fyrir að bæði húsin verði rifin og tvær nýjar þrjúgjá hæða íbúðarbyggingar með kjallara verðir byggðar í staðinn. Á lóð Sogavegar 73-75 er gert ráð fyrir 1.950m² fjölbýlishúsi á þremur hæðum auk kjallara og á Sogavegi 77 er gert ráð fyrir samskonar húsi um 1.950m².

Markmið deiliskipulags

Markmið með tillögunni er að vinna eftir áætlun Reykjavíkurborgar um þéttingu byggðar og að byggja aðallega litlar íbúðir sem verða staðsettar í miðsvæðis í Reykjavík.

Öll mál og aðstæður athugast á staðnum fyrir smíði. Óheimilt er að mæla upp af teikningum og THG arkitektum skal tilkynnt um ósamræmi og vafafríð. Öll afnot og afritun teikningarinnar, að hluta til eða heild, er háð skriflegu leyfi höfundar.



ÞJÓÐSKRÁ ÍSLANDS

Staða:

Núverandi ▼

[Heim](#) [Stillingar](#) [Skoða notkun](#)
[Verðskrá](#) [Hjálp](#)
Sogavegur 73
Reykjavík
Fastanúmer 203-4339
Notkun Einbýlishús

Landnúmer 107823
Greinitala 0000 01 1811201

Fasteignamat 17.800.000	Brunabótamat 12.100.000	Bygg.efni Timbur
Húsmat 15.590.000	Tryggingafélag Sjóvá-Alm.	
Lóðarmat 2.210.000	Flatarmál 48,3 m ²	Fasteignamat næsta árs: 17.950.000

Eigendur skv. gjaldendaskrá

Kennitala	Nafn	Eig.hluti	Kaupdagur	Afhendingardagur
450215-0150	E3 ehf.	100,0000%	10/07/2015	31/05/2016

Sérmetnar einingar

Merking	Lýsing	Byggj.ár	Bstig	Flatarmál	Mstig	Fasteignamat	Brunab.mat	Endurst.verð
04 0101	Íbúð	1942	7	48,3 m ²	7	17.800.000	12.100.000	<u>14.260.000</u>
	Skattflokkur A	Efni		Húsmat		Lóðarhlutammat		
		útveggja Timbur		15.590.000		2.210.000		
Rými	Lýsing	Lokun	Reiknuð%	Brúttó- m³	Brúttó- m²	Séreign- m²	Nettó- m²	Skipta-m³H- Fl.
04 0101	Íbúð á hæð		100,00%	0,0	48,3	48,3	0,0	0,0

Lóð

Landnr 107823 Íbúðarhúsalóð **Stærð** 2.300,0 m² **Heildarlóðarmat** 16.660.000
Eigendur: 530269-7609 Reykjavíkurborg 100,0000%

Vísitala brunabótamats: 640,9
 Stærð mathluta 04 er 48,3m² og
 145,0m³
 Dagsetning yfirlits: 25/08/2015

[Veðbandayfirlit](#)
[Eigendasaga](#)
[Breytingasaga](#)
[Skjalalisti](#)
Skýringar:

Bstig: Samþykkt byggingarstig frá byggingarfulltrúa
 Mstig: Matsstig (forsenda mats, metið byggingarstig)

[Til baka](#)

Notandi: efniv-magnus

Umsókn til skipulagsfulltrúa

Almennar upplýsingar:

Nafn Oddur Kristján Finnbjarnarson

Erindi nr. P-2015-08-28-0013

Kennitala 2802593229

Heimilisfang NÖKKVAVOGI 19, Reykjavík

Póstnúmer 104

Símanúmer 5888483

Netfang oddur@thg.is

Nafn forsvarsmanns (ef um fjöleignarhús er að ræða) -

Netfang tengiliðs -

Framkvæmdasvæði

Heimilisfang/lóðarheiti Sogavegur 73-77

Hver óskar Eigandi / eigendur

Umsækjandi Ekki til deiliskipulag

Erindi um Breyting á deiliskipulag Breyting á byggingarmagni/nýtingarhlutfalli

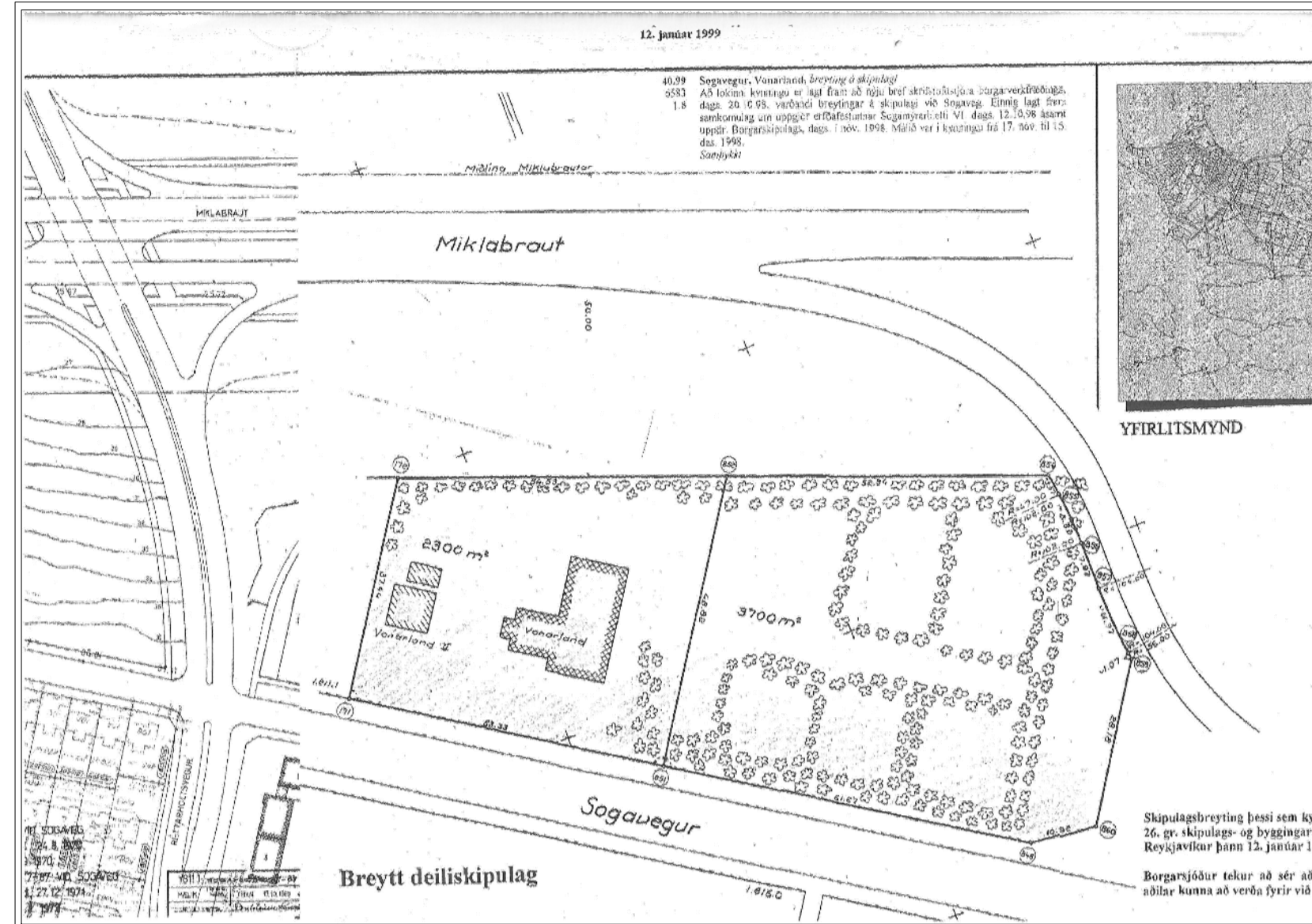
Stutt lýsing á erindi Óskað er eftir að rífa húsin á Sogavegi 73 og 75 og byggja fjölbýlishús með 20 íbúðum með þremur íbúðarhæðum auk jarðhæðar/kjallara með geymslum. Á Sogavegi 77 sem er óbyggð er óskað eftir að byggja samskonar hús

Meðfylgjandi gögn og upplýsingar varðandi umsókn – þar sem við á

Uppdrættir

Lýsandi nafn skjals Sogavegur-73-77-skipulag-03-02--27.08.2015.pdf

Breyting á deiliskipulagi vegna Sogavegar 73-77



Gildandi deiliskipulag

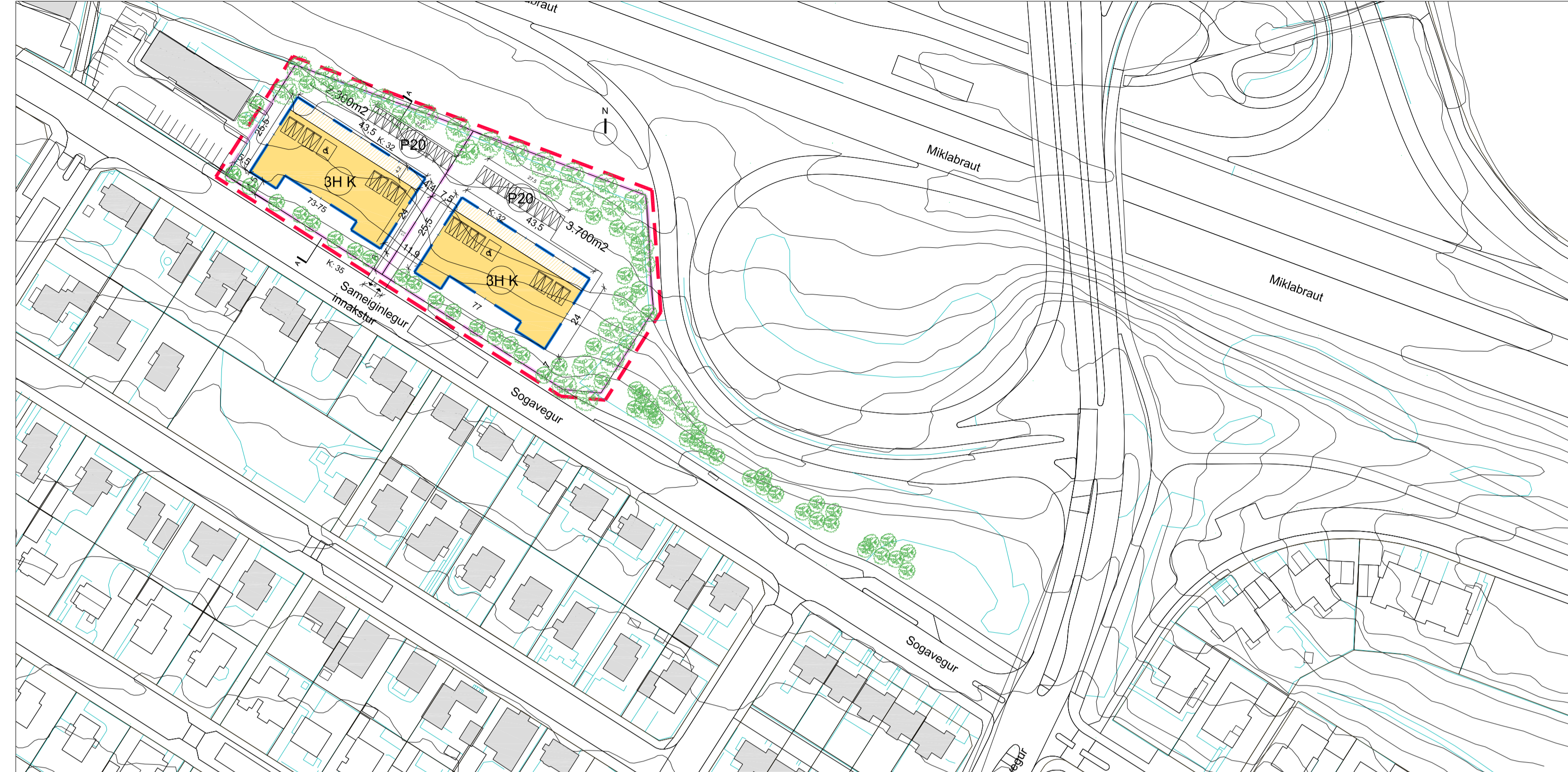
Gildandi deiliskipulag var samþykkt í borgarráði Reykjavíkur þann 12. janúar 1999

Markaðar eru tvær lóðir.
Stærð = 2300 fm
Gert er ráð fyrir íbúðarhúsum Vonarland og Vonarland II

Stærð 3700 fm. Ræktunarlóð.
Ekki er gert ráð fyrir neinum byggingarrétti.

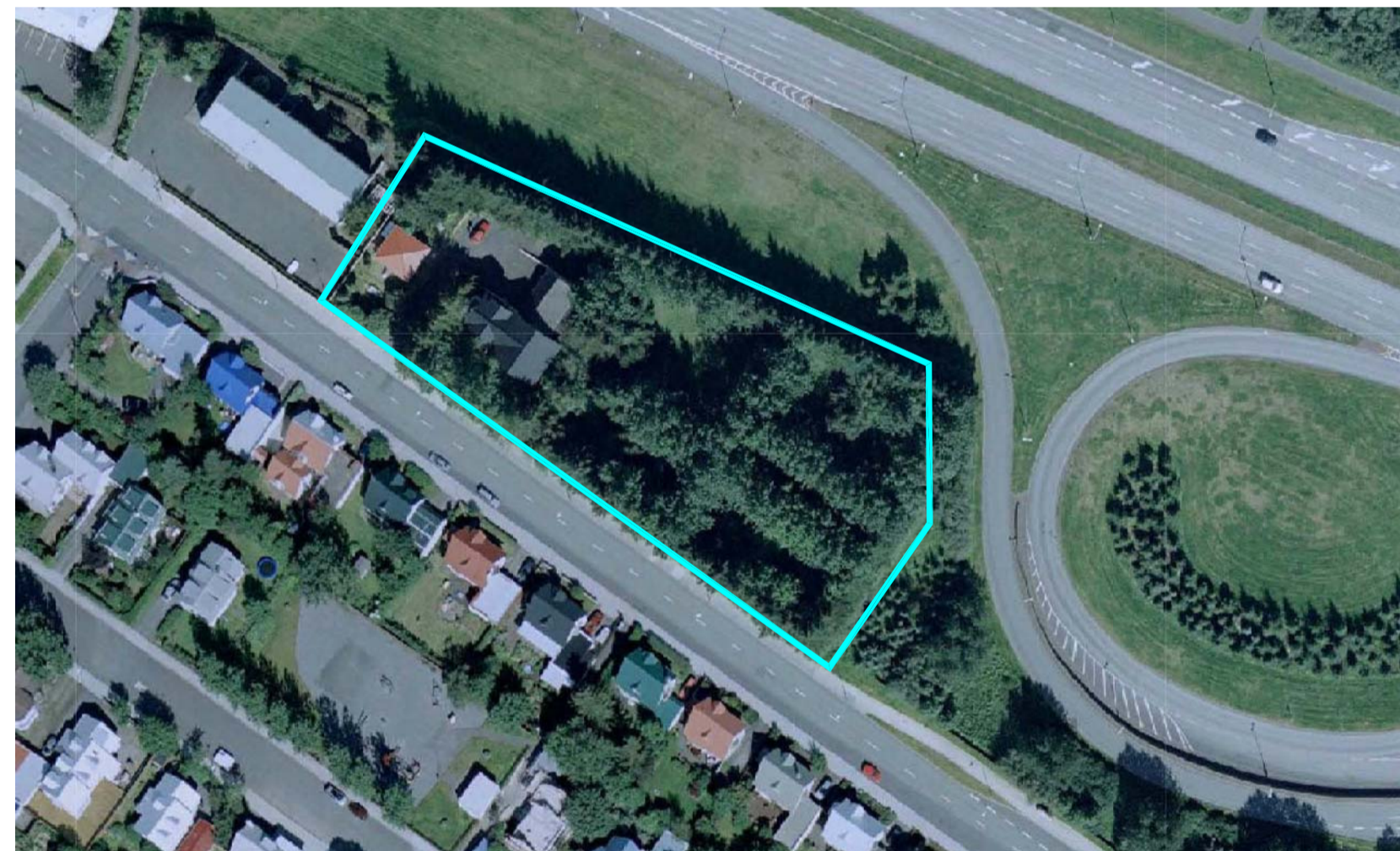
Sjá bréf Ágúst Jónssonar, dags 20. okt 1998.
Sjá samkomilag um uppgjör erfðafestunnar Sogamýrablettur V1., dags 12. okt. 1998

1:1000

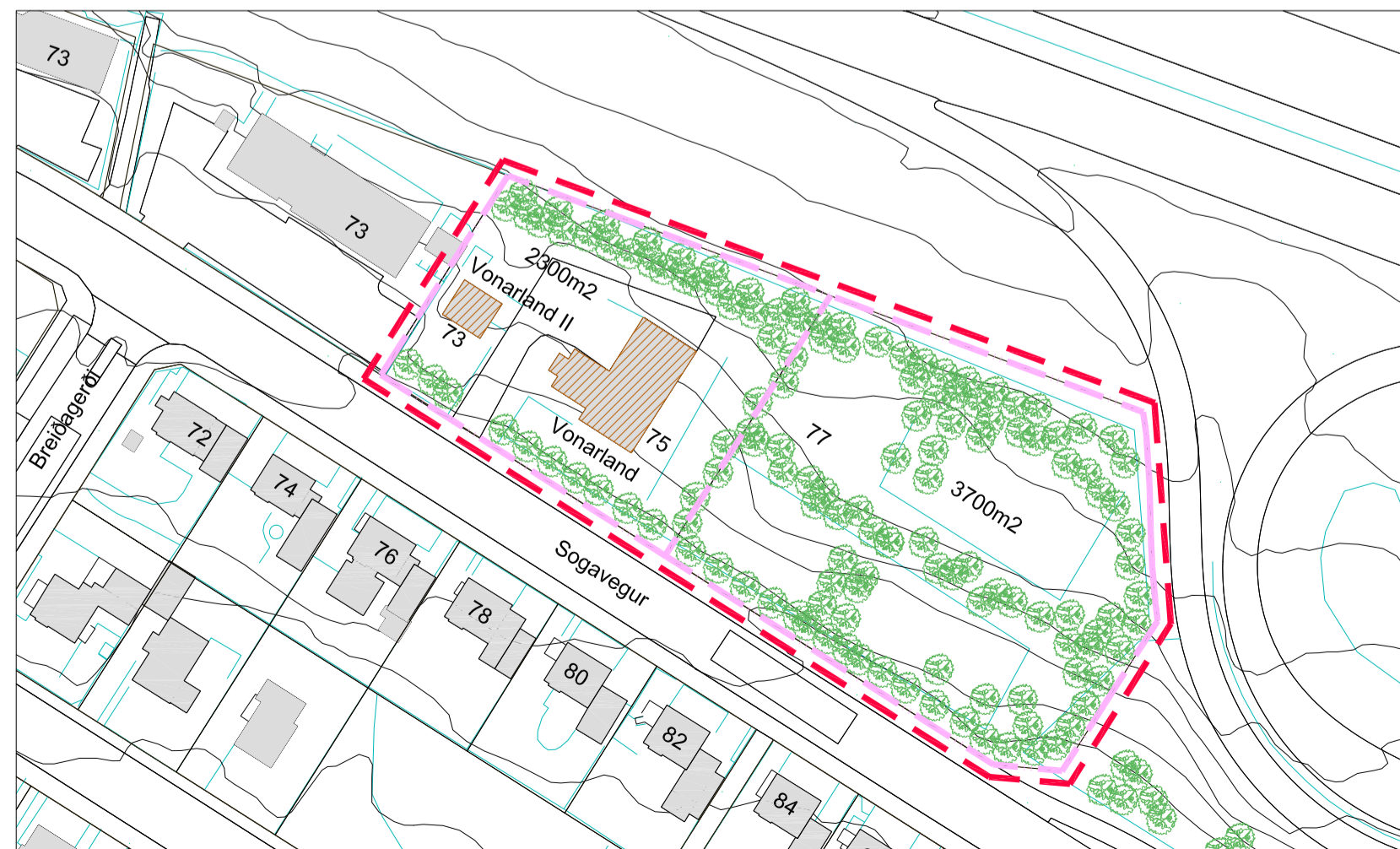


Tillaga að breyttu deiliskipulagi vegna Sogavegar 73-77

1:1000



Loftmynd



Afstöðumynd 1: 1000

núverandi ástand

Greinargerð

Skipulagsstæða
Samkvæmt gildandi Aðalskipulagi Reykjavíkur er skipulagsvæðlóð skilgreint sem íbúðarsvæði. Gildandi deiliskipulag af svæðinu var samþykkt í borgarráði þann 12. janúar 1999.

Afmörkun deiliskipulags
Deiliskipulagsvæðlóð er á milli Sogavegar og Miklabrautar, rampur að Skeiðavogsburni er austan við svæðið.
Sunnan við Sogaveg er íbúðabygging (Smáíbúðarhverfi).
Deiliskipulagð nær til Sogavegar 73-77.
Mök þess koma fram á deiliskipulagsuppdraetti. Haldarstæð svæðisins eru 6.000m²

Núverandi ástand
Á lóð Sogavegar 73-75 eru tvö íbúðarhús. Sogavegur 73 er 48,3 m² og var samþykkt í byggingarnefnd þann 27. ágúst 1942.
Sogamýri 75 var upphaflega samþykkt þann 15. ágúst 1925 og síðasta breyting á húsinu var samþykkt 27. júní 1991. Stærð hússins er 581,6m². Stærð sameiginlegrar lóðar er 2.300m².
Sogavegur 77 er 3.700m² óbyggt lóð en gróðurvaxin háum grenitím. Skipulagsstíllagan getur ráð fyrir að bæði núverandi hús verði rifin. Á lóð Sogavegar 73-75 er gert ráð fyrir um 2.100 m² fjölíbýshúsi á þremur hæðum auk kjallara og á Sogavegi 77 er gert ráð fyrir sameignar húsi um 2.100m²

Markmið deiliskipulags
Markmið tillögunnar er að skilgreina byggingarheimild á lóðum Sogavegar 73-75 og Sogavegar 77 í samræmi við skilgreiningu löðanna í aðalskipulags sem íbúðarsvæði. Áherslur aðalskipulags um þéttingu byggðar koma fram í kaflinum Húsnæði fyrir alla (bls. 166):
„Leitast verði við að tryggja fjölbreytt framboð húsgæða og búsetuástand á hverjum tíma. Bæði í þétt borgarbyggð og í hefðbundnum úthverfum. Þegar metin eru oforn um byggingu nýrra íbúða innan núverandi hverfa verði lagt til grundvallar framboð húsgæða og fjölskygja fjölbreytni í hverfinu. Hjúðaborgarsvæðið er einn húsnæðismarkaður þar sem búsetukostir eru fjölbreyttir innan núverandi byggðar og í nýjum úthverfum. Í Reykjavík einni og sér eru einnig í boði fjölbreyttir búsetukostir. Sérstæða Reykjavík liggur hins vegar í fjölmörgum uppbyggingarmöguleikum á miðlægum og vinsælum svæðum innan gróinnar byggðar, á byggingarsvæðum í nálægð við miðbæina eða annar stílu miðbæ. Í grennd við fjölbreytta bjónustuvæðingu og starfsfer þar sem auðvelt er að komast af án einkabíls. Húsnæðisstefna aðalskipulagsins byggist á þessari sérstöðu. Það er skymslegt, ekki síst þegar horft er til líklegar þróunar borgarsamfélagsins til lengri framtíðar. Húsnæðisbreytingar til fjölskygja yngra fólks, fjölgun eldri borgara og minnkandi fjölskyldustærð. Áhersla á uppbyggingu innan núverandi byggðar fellur ennfremur vel að markmiðum um sjálfbæra og hagkvæma þróun borgarinnar og stuðlar að betri nýtingu fjárfestinga í grunnkerfum sem eru nú þegar til staðar.“

Deiliskipulagsbreyting
Heimilt verður að rífa núverandi íbúðarhús á lóð Sogavegar 73-75 og byggingu í þeirra stöð fjölíbýshús með allt að 20 íbúðum. Á lóð Sogavegar 77, þar sem ekki er byggingarheimild í gildandi deiliskipulagi samþykktu í borgarráði 12. janúar 1999, verður einnig heimilt að byggja fjölíbýshús með allt að 20 íbúðum. Stærð og umfang heimildar koma fram í skilmásláttó. Aðkoma að fjölíbýshúsum verður um sameiginlega innkeyrslu frá Sogavegi á lóðarmörkum. Reynt verður að varðveita núverandi gróður á lóð, sem framast er unnt, svo ámynd breytist sem minnst og notagildi gróðursins sem vörn gegn svifryki og hávæða skerdist ekki.

Aðkoma

Aðkoma að svæðinu er um Sogaveg.

Hönnun húsa og lóða

Öll mannvirki á lóðunum skulu tekið úr sama arkitekti. Þau skulu vera samræmi í yfirbragði, þ.e. formi, efni, litavali og áferð. Vanda skal til allrar hönnunar frágangs byggingar og lóðar. Sjna skal á löðartekningu byggingarnefndartekningu frá á varðveislu núverandi gróðurs að því marki sem hægt er.

Húsaerör

Húsaerör skulu vera í samræmi við skilmála þessa, mæliblöö og hæðarblöð.

Sogavegur 73-77

Á lóð Sogavegar 73-75 er gert ráð fyrir 20 íbúðum stærri frá 55-105m², stærð húss er um 2.100m² án svalaganga og B rými.
Húsið er stjálari og 3 íbúðarhæðir. Í kjallari eru geymslur og önnur sameign og síðan eru 9 bílastæði sem eru í opnu plássu undir göfni 1. hæðar. Húsið er með 3 íbúðarhæðum og er elsta hæðin Inndregin á suðurhlíð, bæði er einhalla 14' Lóðin er 2.300m²

Á lóð Sogavegar 77 sem nú er óbyggt lóð er gert ráð fyrir sameignar uppbyggingu á fjölíbýshúsi og er fyrihuguð á Sogavegi 73-75. Í húsinu verða 20 íbúðir, stærð frá um 55-105m². Stærð hússins er um 2.100m²

Mæli- og hæðarblöð

Mæliblöð sjna nákvæma stærð lóðar, lóðarmörk, byggingarhlöð húsa, fjölda bílastæða og kvæðir af að einhverjar eru.

Sogavegur 73-75

Nýtingarhlutfall lóð 2.300m²
A rými 2.100m² / 2300 = 0,9
B rými 530m²
2.630m² / 2300 = 1,14
C rými 160m²
2.790m² / 2300 = 1,21

Sogavegur 77

lóð 3.700m²
A rými 2.100m² / 3.700 = 0,57
B rými 530m²
2.630m² / 3.700 = 0,71
C rými 160m²
2.790m² / 3.700 = 0,75

Nýtingarhlutfall á svæðinu í heild fyrir Sogaveg 73-77

Lóðir 2.300m² + 3.700m² = 6.000m²
A rými 4.200m² / 6.000 = 0,7
B rými 1.060m²
5.260m² / 6.000 = 0,88
C rými 320m²
5.580m² / 6.000 = 0,93

Byggingareitir og húshæðir

Byggingareitir eru sýndir á illögu að deiliskipulagi. Byggingar skulu standa innan byggingareits. Húsmarkshæðir koma fram á sneiðmyndum.

Þó mega einstakir minniháttar byggingarhlutar o.s. skyggni, þakskegg, svarir fara 1.0 metra úti fyrir byggingareit. Eins mega öryggishæðir á lyftum og stíghúsum ná 1.5 metra upp fyrir almennan byggingareit. Stærðir bygginga eru gefna upp sem hámarksstærðir, heimilt er að byggja minni hús.

Málsaetir byggingareitir koma fram á mæliblöðum. Byggingareitir fyrir byggingahluta neðanjarðar s.s. bílageymslur afmarkast af lóðarmörkum. Hámarksstöð bygginga HK kemur fram á skipulagsuppdraetti.

Bílastæði

Gert er ráð fyrir einu bílastæði á hverja í búiðs 40 stæðir. Bílastæðum er komið fyrir í opnu plássu undir byggingunum eða á lóð. Sameiginleg aðkoma er um ramp sem figgur á lóðarmörkum Sogavegar 73-77, niður á milli húsa þar sem eru bílastæði og aðkoma að húsum.

Hjónvíst

Samantekt frá Verkis
Vegna umferðarhávaða frá Miklabraut er gert ráð fyrir að ímgangar að íbúðum verði á norðurhlíð húsa um svala-ganga sem verða skermaðir af með gler. Einnig verða gluggar í íbúðum með hjóðeinangrunargerði þar sem þess getur þörf.

Húsin standa nálægt Miklabraut og annað húsið er ennfremur nálægt rúmpum af og á Miklabraut.

Húsin standa einnig nálægt Sogavegi, en umferð um Sogavegin er lítil og hátt.

Hjónvíst frá Miklabraut hefur verið áætlað um 75 dB(A) jafngildishjónvíst yfir sólarhring við húsvæg. en hjónvíst frá umferð um Sogaveg hefur verið áætlað um 50 dB(A). Hjónvístarkröfur byggingarreglugerðar og ÍST 45 (hjónvístarkröfur C) verða uppfylltar varðandi húsið sjálf.

Íbúðir munu hafa vélræna loftræslingu og allar íbúðir munu hafa hjóðtala hlöð sem snýr í suður í átt að Sogavegi. Húshlúðar sem snúa að Miklabraut verða klæddar glerhljúpi framán við svalaganga og allar gluggar verða vaklir með nógu mikilli hjóðeinangrun þannig að hjónvístarkröfur byggingarreglugerðar og ÍST 45 verði uppfylltar varðandi umferðarhávaða innandyra í öllum herbergjum.

Hjóðtala á útsvæðum verður minnkad með hjóðtálum þannig að umferðarhávaði frá Miklabraut verði innan marka byggingarreglugerðar og ÍST 45, að svo miklu leyti sem raunhæft er miðað við stærð hjóðtálma. Einhver hluti löðanna sem snýr að Miklabraut mun þó hafa jafngildishjónvíst yfir 55 dB(A).

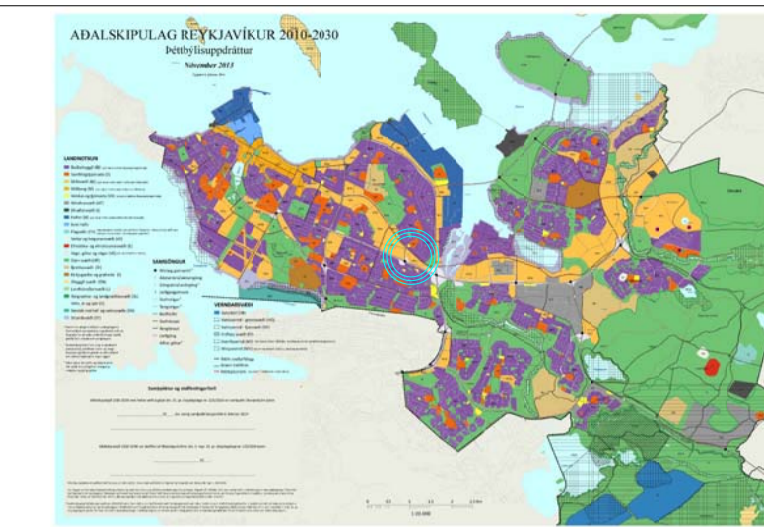
Loftmengun og loftræsling íbúða

Samantekn frá Verkfæðingjörustunni ehf

Þar sem mælingar á þessum stað sjna að loftmengun fer yfir heiluværðarmörk (eyfling mörk), og því er nauðsynlegt að setja loftræsikerfi í húsin, svo ekki sé nauðsynlegt að opna glugga.

Með því að setja loftræslingu í húsin þá fara loftskipti í íbúðum í gegnum loftræsikerfi þar sem allt inni er síð og hveinsað. Með þessu mun hjónvíst einnig batna til muna þar sem ekki þarf að opna glugga til að fá hreint loft inn í íbúðir. Einnig fylgja þessu aðrir kostir eins og að ekki berst ryk inn í húsið og endurvinnsla er á varma í lofti, en miðað er við að nástítt allr að 80% endurvinnsla á þeim varma sem er í loftinu, sem er blásið út. Miðað er við að sett sé lítil loftræsismatlaða í hverja íbúð og ferkt loft söt um úveg og frálofti blásið upp úr þaki. Kostur vil að hafa lítila samstæðu í hverri íbúð er að ekki þarf að setja neinar bruna- og reykklukur og hver notandi stjómur sinni íbúð. Gott er að setja yfirþrýsting inn í íbúðir þannig að síður berist inn ryk og opna glugga.

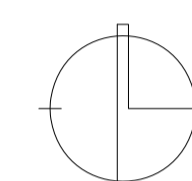
Loftræsikerfi tryggir að ekki myndist undirþrýstingur inni í íbúðum sem hefur skapað vandamál í húsum m.a. vegna leka.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030



Úrdráttur úr Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030



NORÐUR

Skýringar

- Mörk skipulagsvæðis
- Lóðarmörk
- Byggingarreitir

- Niðurrif á byggingum

- Núverandi byggingar

- Nýbyggingar

- Afmörkun fyrir stíghús

- Trjágróður

- N m². Flatarmál lóða

- 3 h+k Fjöldi hæða og kjallari

- P Göngustígur

- Bilastæði

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

var samþykkt í _____ þann _____ 20_ og í _____ þann _____ 20_.

Tillagan var auglýst frá _____ 20_ með athugasemdafrest til _____ 20_.

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

Úg. Dagn. Skýring. Bréf:

Sogavegur 73-75 og 77

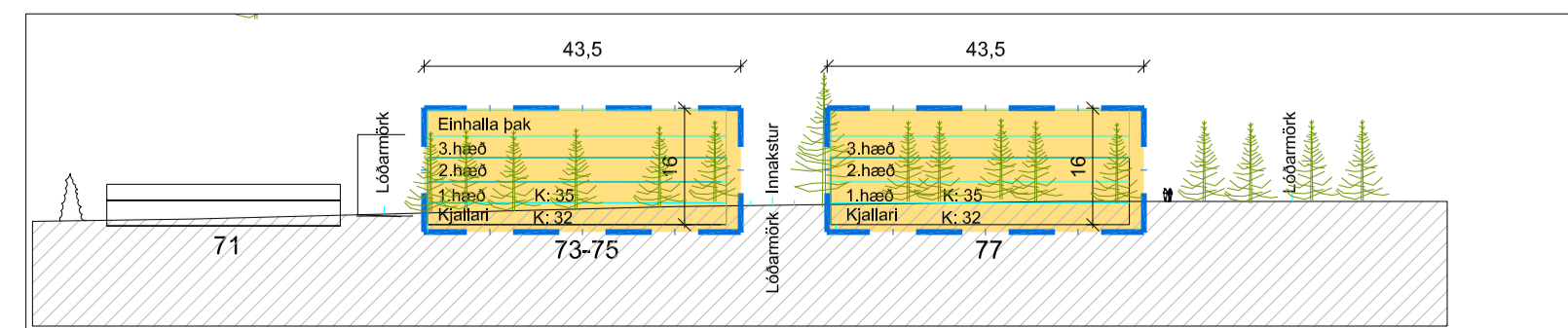
Talnakn af: OKF
Yfirfarð af:
Dagsetning: 28.10.2015
Mælikvæð: 1:1000 @A1
Hálför: Guðmundsson 140548-2439
Freyr Frostason 170470-4959
Óskur Kr Finnþjarnarson 280259-3229
Ragnar Auburn Björgjónsson 230160-4469
Samuel Guðmundsson 011063-4039



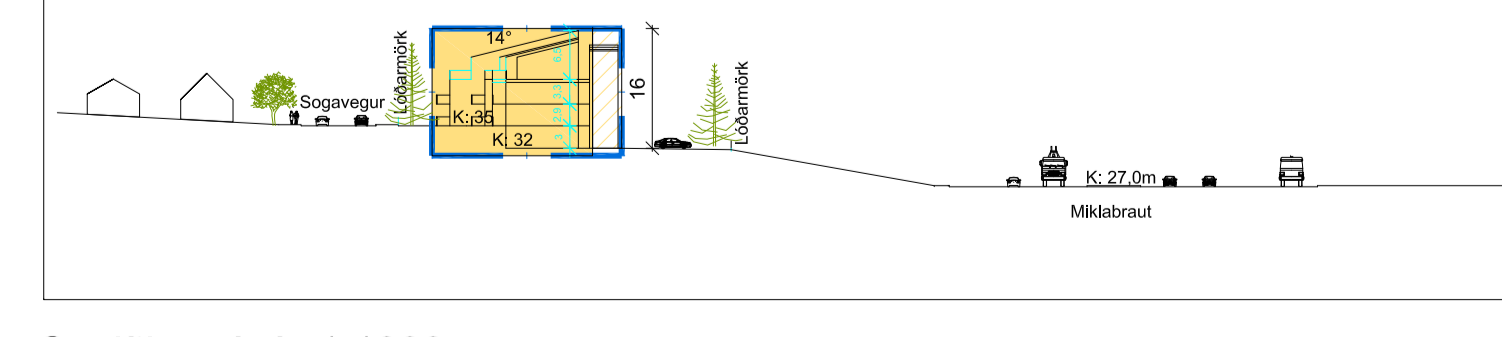
Faxan 9 108, Reykjavík. Sí: 440703 - 2590
sími 545 1900 thg@thg.is www.thg.is

01

Verknúmer Númer Útgáfa



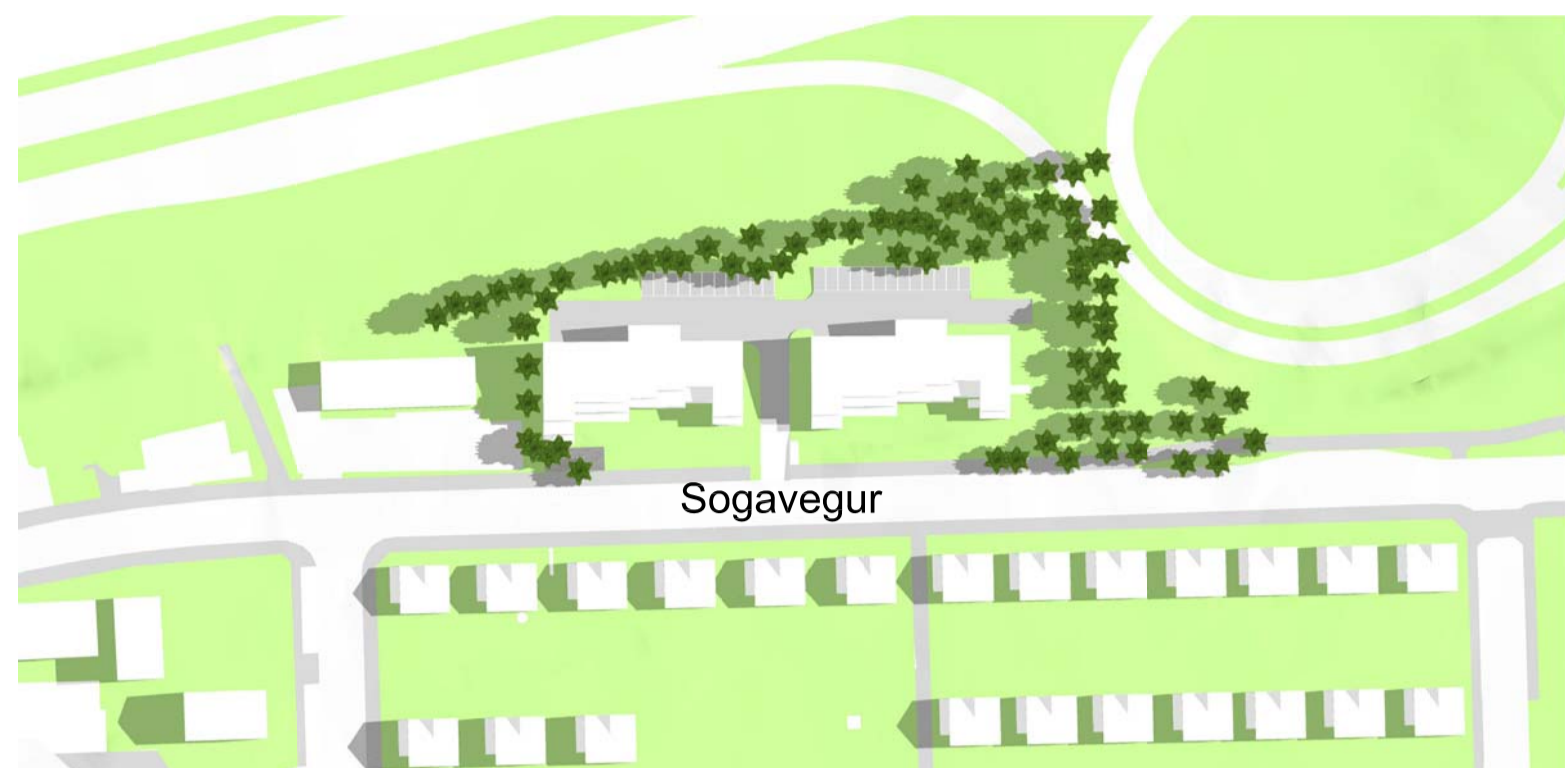
Ásýnd að Sogavegi 1:1000



Sneiðing A-A 1:1000

Öll mál og aðstæður athugast á staðnum fyrir smíði. Óheimilt er að mæla upp af teikningum og THG arkitektum skal tilkynnt um ósamræmi og vafafráttí. Öll afnot og arifitun teikninganna, að hluta til eða heild, er háð skriflegu leyfi höfundar.

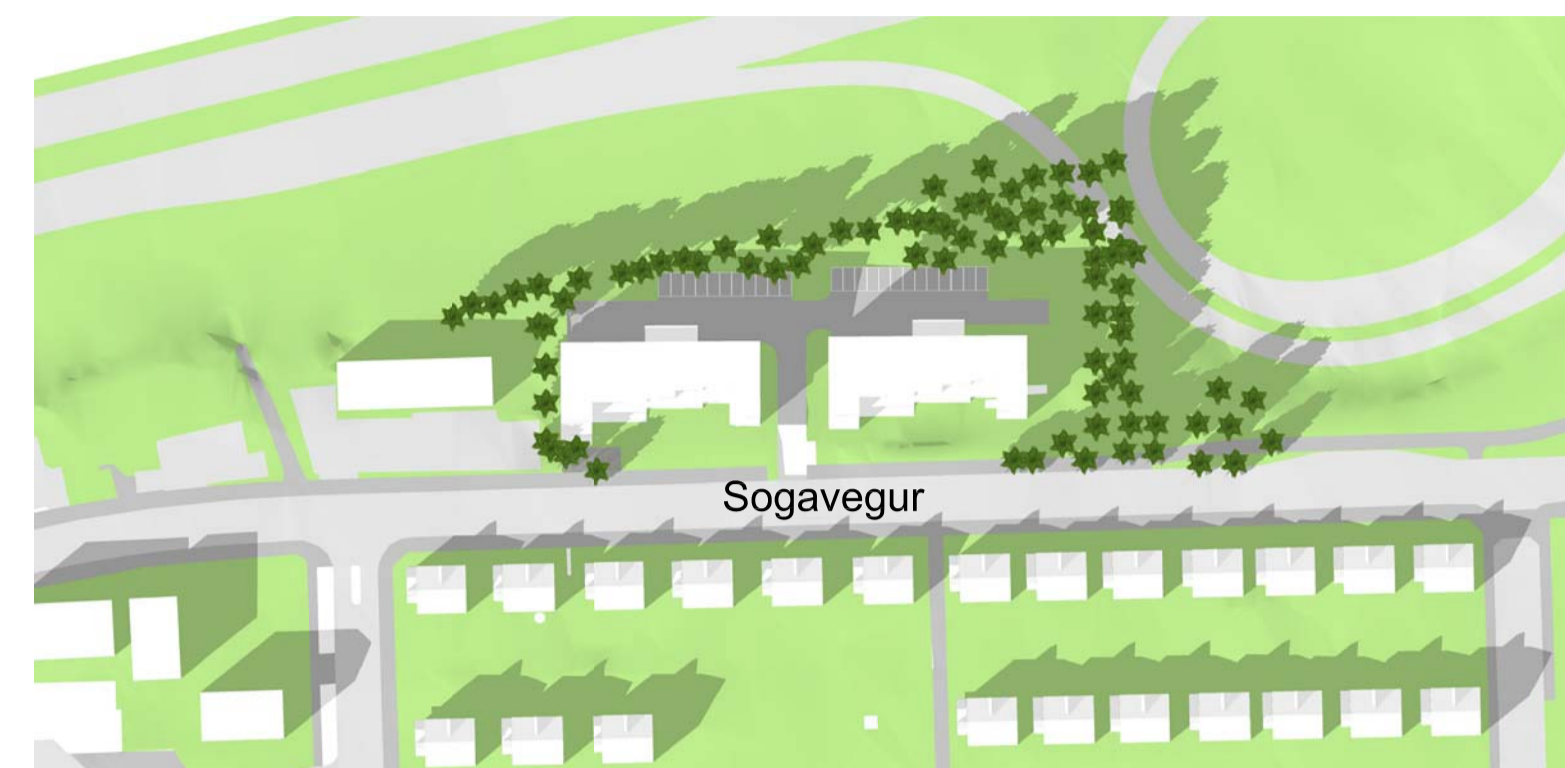
Breyting á deiliskipulagi vegna Sogavegar 73-77 Skýringaruppdráttur



Sumarsólstöður kl. 9.30



Sumarsólstöður kl. 13.30



Sumarsólstöður kl. 17.30



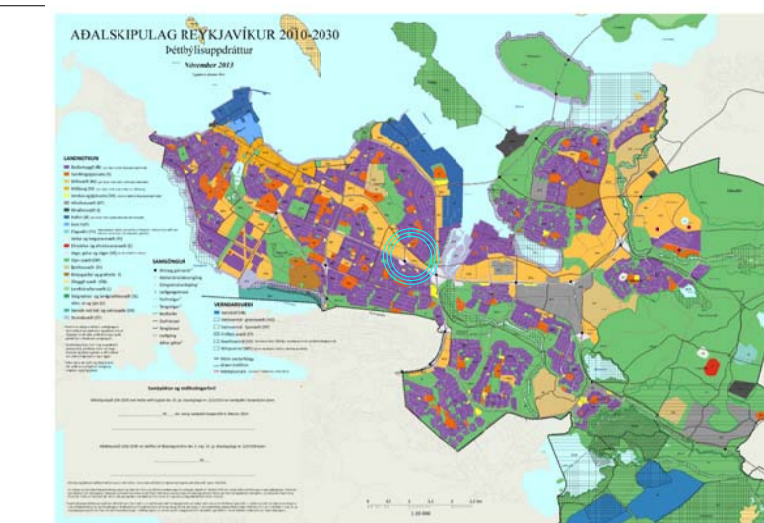
Jafndægur kl. 9.30



Jafndægur kl. 13.30



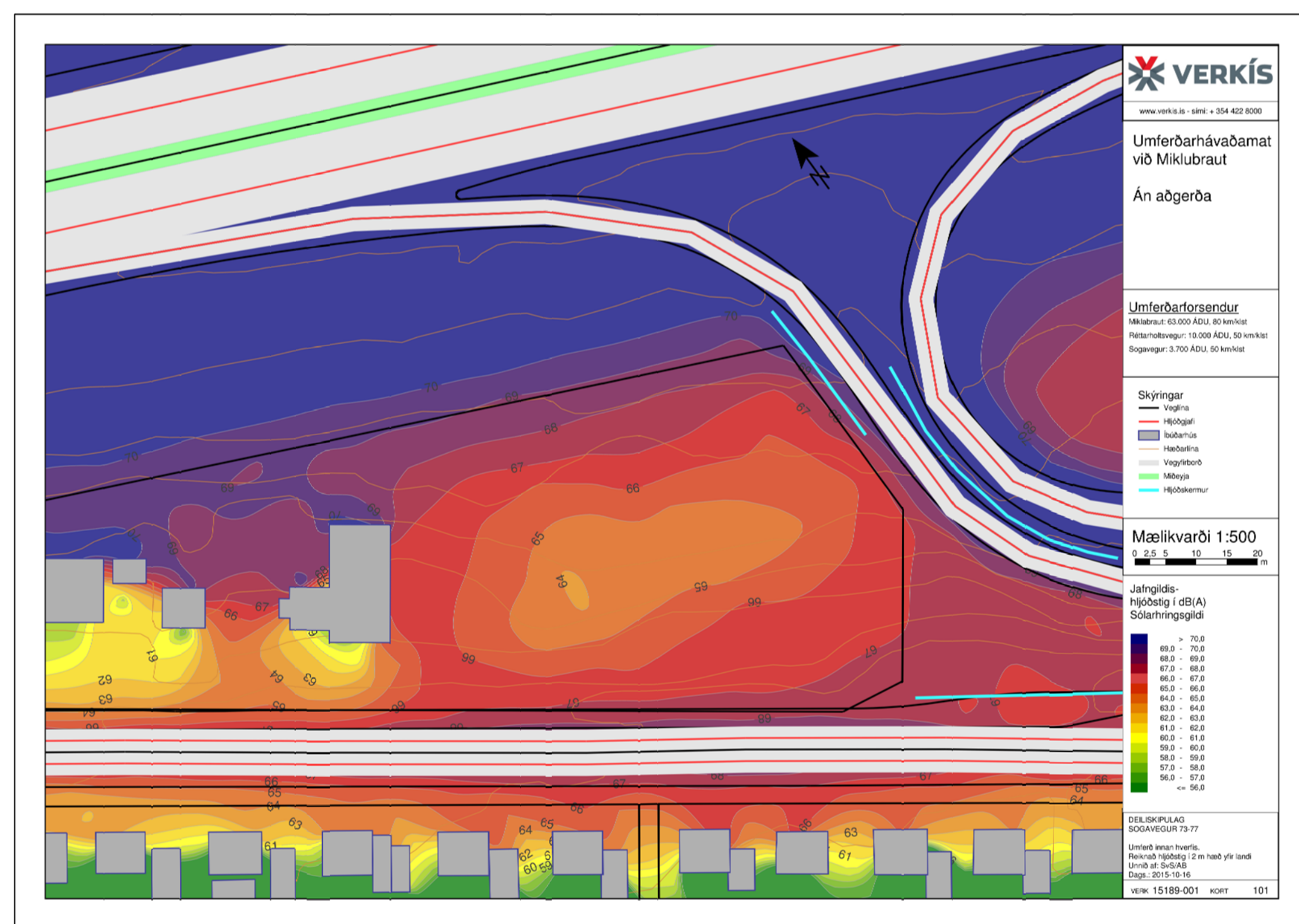
Jafndægur kl. 17.30



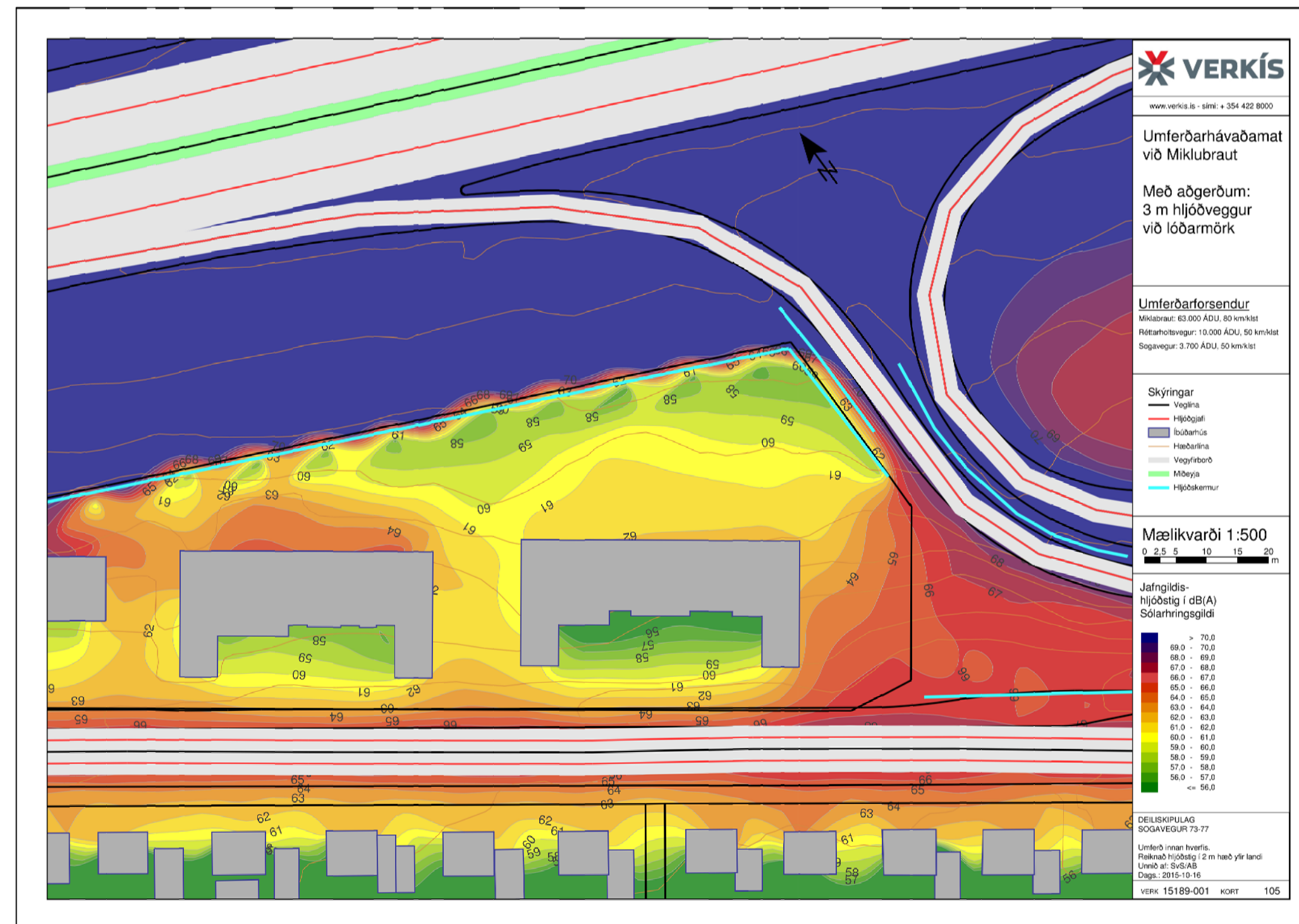
Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030



Úrdráttur úr Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030



Hljóðkort núverandi ástand



Hljóðkort með 3 metra hljóðvegg á lóðarmörkum

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. 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_.

Útg. Dags. Skýring. Þraf.

Sogavegur 73-75 og 77
Skýringaruppdráttur
Hljóðkort og skuggavarp

Talkeyf af: OKF
Yfirfar af: Dagssetning: 28.10.2015
Mælikvarð: 1:1000 @A1
Hálför Guðmundsson 140548-2439
Fróey Frostason 170470-4959
Óskur Kr Finnþjarnarson 260259-3229
Ragnar Auburn Björgjón 230160-4459
Samuel Guðmundsson 011063-4039



Faxafn 9 108, Reykjavík, Ísland 440703-2590
Sími 545 1800, thg@thg.is, www.thg.is

Umferðarhávaðamat við Miklubraut

Með aðgerðum:
Landfylling
Enginn hljóðskermur á lóðarmörkum á mótis við Miklubraut, 1,0 m hljóðskermur við Sogaveg

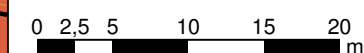
Umferðarforsendur

Miklubraut: 53.700 ÁDU, 80 km/klst
Réttarholtsvegur: 8.500 ÁDU, 50 km/klst
Sogavegur: 3.200 ÁDU, 30 km/klst

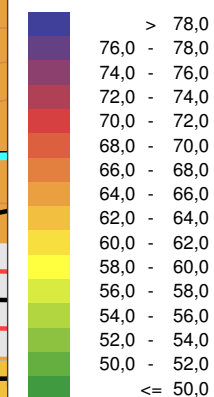
Skýringar

- Veglína
- Hljóðgjafi
- Íbúðarhús
- Hæðarlína
- Vegyfirborð
- Miðeyja
- Hljóðskermur
- Punktmæling
- Lína

Mælikvarði 1:500

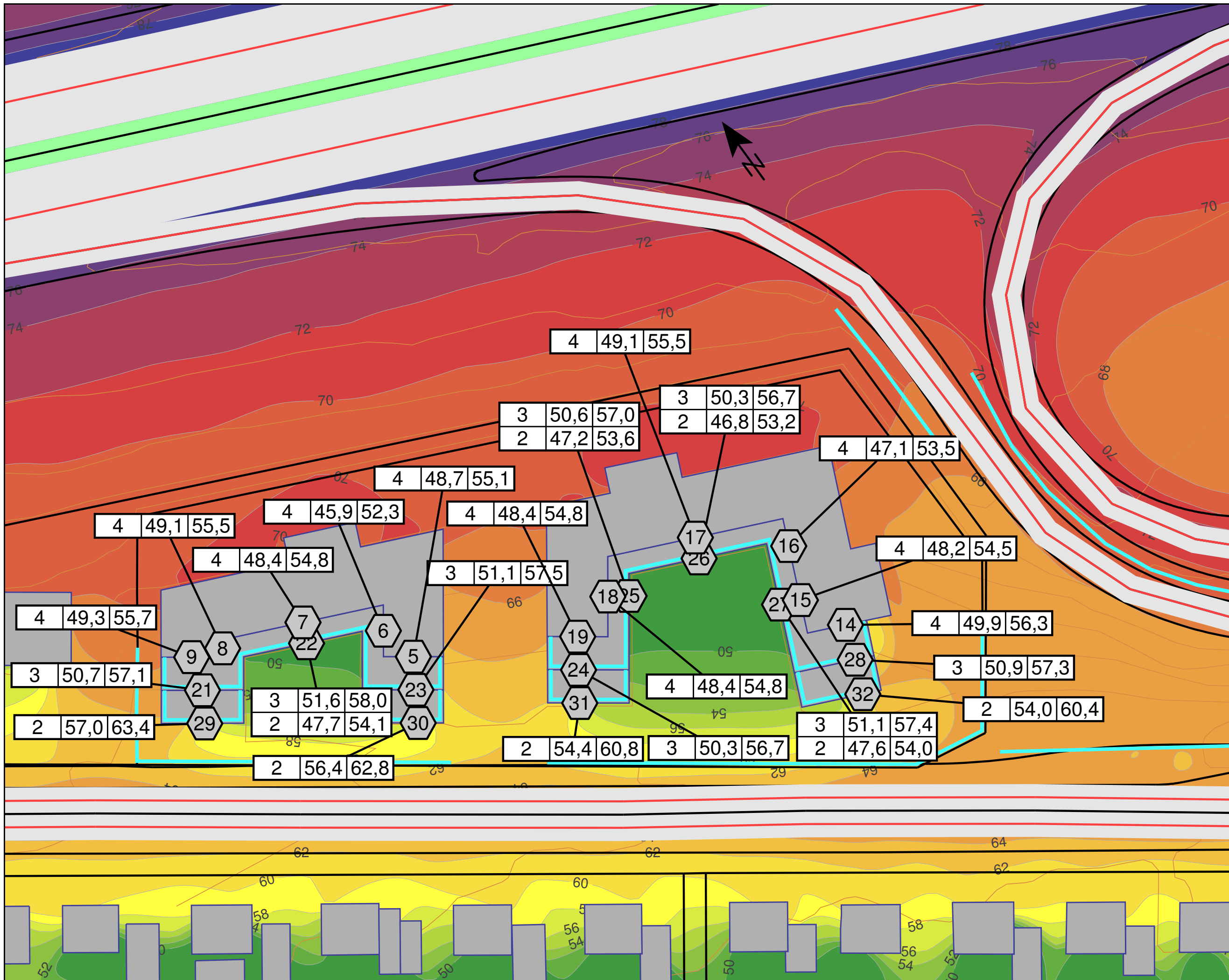


Jafngildis-
hljóðstig í dB(A)
Sólarhringsgildi



DEILISKIPULAG
SOGAVEGUR 73-77

Umferð innan hverfis.
Reiknað hljóðstig í 2 m hæð yfir landi
Unnið af: SvS/AB
Dags.: 2015-11-25



Umferðarhávaðamat við Miklubraut

Með aðgerðum:
Landfylling
Enginn hljóðskermur á lóðarmörkum á mótis við Miklubraut, 1,0 m hljóðskermur við Sogaveg

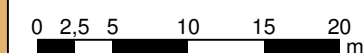
Umferðarforsendur

Miklubraut: 53.700 ÁDU, 80 km/klst
Réttarholtsvegur: 8.500 ÁDU, 50 km/klst
Sogavegur: 3.200 ÁDU, 30 km/klst

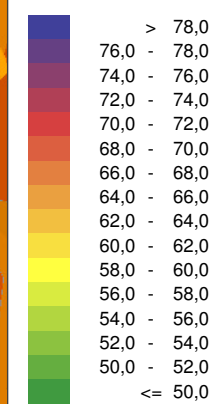
Skýringar

-  Veglína
-  Hljóðgjafi
-  Íbúðarhús
-  Hæðarlína
-  Vegyfirborð
-  Miðeyja
-  Hljóðskermur
-  Punktmæling
-  Lína

Mælikvarði 1:500

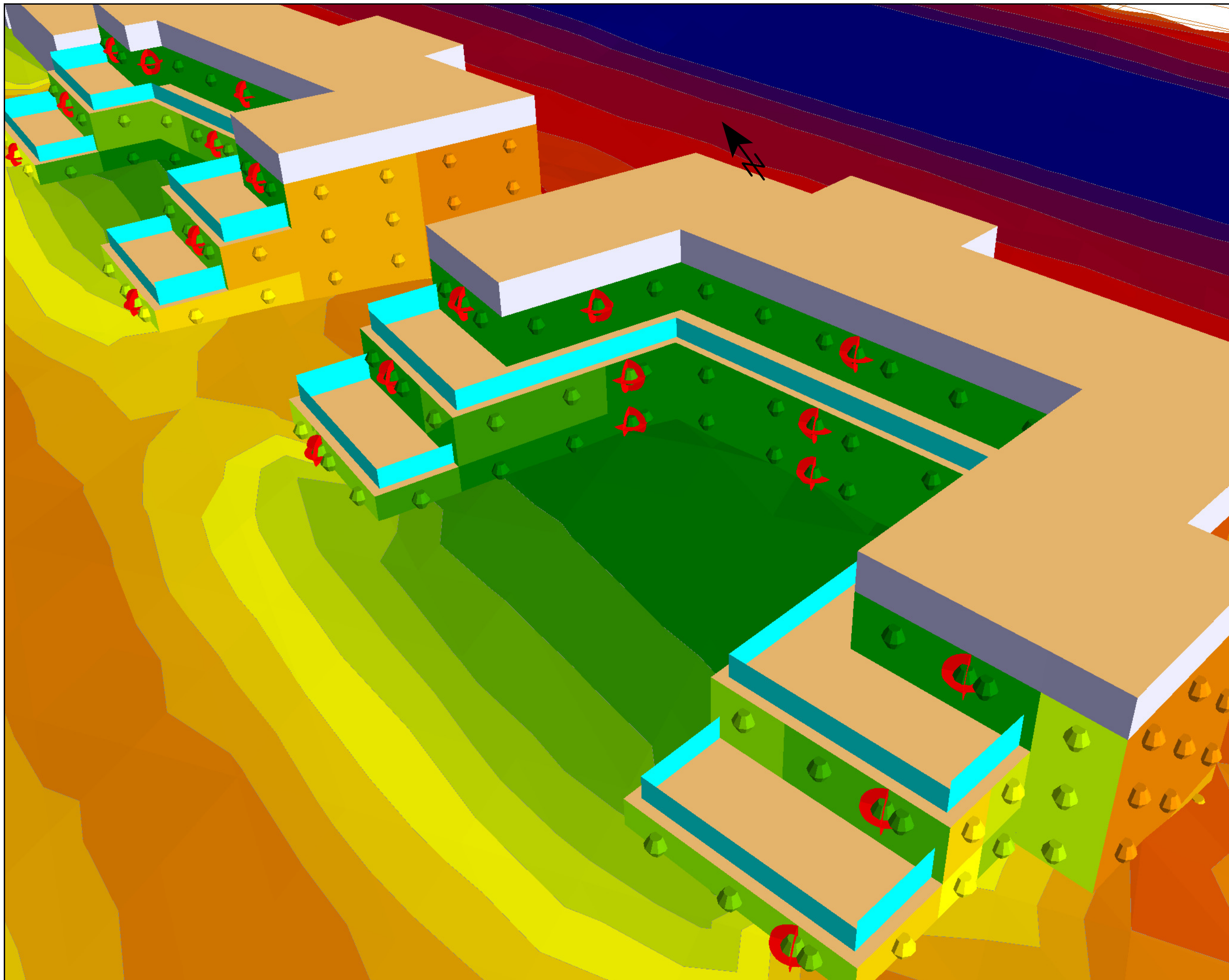


Jafngildis- hljóðstig í dB(A) Sólarhringsgildi



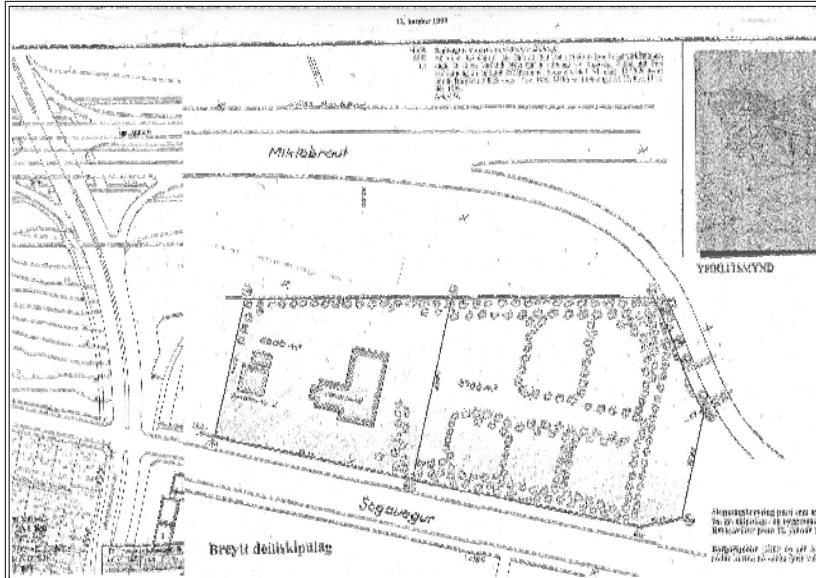
DEILISKIPULAG
SOGAVEGUR 73-77

Umferð innan hverfis.
Reiknað hljóðstig í 2 m hæð yfir landi
Unnið af: SvS/AB
Dags.: 2015-11-25



Breyting á deiliskipulagi vegna Sogavegar 73-77

Tillaga að breyttu deiliskipulagi vegna Sogavegar 73-77



Gildandi deiliskipulag 1:1000

Gildandi deiliskipulag var samþykkt í borgarráði Reykjavíkur þann 12. janúar 1999

Markaðar eru tvær lóðir.
Stærð = 2300 fm
Gert er ráð fyrir íbúðarhúsum Vonarland og Vonarland II

Stærð 3700 fm. Ræktunarlóð.
Ekkert er gert ráð fyrir neinum byggingarrétti.

Sjá bréf Ágúst Jónssonar, dags 20. okt. 1998.
Sjá samkomilag um uppgjör erfðafestunnar Sogamýrablettur V1., dags 12. okt. 1998



Loftmynd



Afstöðumynd 1: 1000 númerandi ástand

Öll mál og aðstæður athugast á staðnum fyrir smíð. Öhelmt er að mæla upp af telningum og THG arkitektum skal kynnt um ósamræmi og vafaatrið. Öll afnot og afritun telninganna, að huta í öðla heild, er háð skriflegu leyfi höfunda.



Afstöðumynd 1:500

Greinargerð

Skipulagsleg staða

Samkvæmt gildandi Aðalskipulagi Reykjavíkur er skipulagsvæðing skilgreint sem búðarsvæði. Gildandi deiliskipulag af svæðinu var samþykkt í borgarráði þann 12. janúar 1999.

Afmörkun deiliskipulags

Deiliskipulagsvæðið er á milli Sogavegar og Miklabraut, rampur að Steiðjökulvegnum er austan við svæðið. Sunnan við Sogaveg er íbúðabyggð / Smáðúðarhverfi. Deiliskipulagið nær til Sogavegar 73-77. Mörk þess koma fram á deiliskipulagsupprætti. Heildarstærð svæðisins er 6.000m².

Núverandi ástand

Á lóð Sogavegar 73-75 eru tvö íbúðarhús. Sogavegar 73 er 48,3 m² og var samþykkt í byggingarréttum þann 27. ágúst 1942. Sogamýri 75 var upphaflega samþykkt þann 15. ágúst 1925 og síðasta breyting á húsinu var samþykkt 27. júní 1991, stærð hússins er 581,6m². Stærð sameiginlegrar lóðar er 2.300m². Sogavegar 77 er 3.700m² óbyggð lóð en gróðurvakni háum grenitrim.

Markmið deiliskipulags

Markmið tillitunnar er að skilgreina byggingarheimild á lóðum Sogavegar 73-75 og Sogavegar 77 í samræmi við skilgreiningu löðanna í aðalskipulags sem búðarsvæði. Áherslu aðalskipulags um þéttu byggjar koma fram í kaflinum Húsnæði fyrir alla (bls. 166): „Leitast verði við að tryggja fjölbreytt framboð húsnæðis og búsetukostnaðs á hverjum tíma, bæði í þétt borgarbyggð og í hefðbundnum úthverfum. Þegar metin eru ofurm um byggingu nýrra íbúða innan núverandi hverfis verði lagt til gróðurvakni framboð húsnæðis og fjölbreyttu í hverfinu. Hjúðborgarsvæðið er einn húsnæðismarkaður þar sem búsetukostur er fjölbreytt innan núverandi byggðar og í nýjum úthverfum. Í Reykjavík einni og sér eru einnig í boði fjölbreyttar búsetukostir. Sérstada Reykjavíkur lögur hins vegar í fjölmörgum uppbyggingarmöguleikum á miðlegum og vinsælum svæðum innan gróinnar byggðar, á byggingarsvæðum í nálægð við miðborgina eða önnur oflög miðsvæði, í grennd við fjölbreytta þjónustufyrirgöngu og starfsemi þar sem auðvelt er að komast af án einakílls. Húsnæðisþrenging aðalskipulagsins byggist á þessari sérstöðu. Það er skynsamlegt, ekki síst þegar horft er til líkleggr þróunar borgarsamfélagsins til lengri framtíðar hvað varðar breyttan lífstíl yngri fólks, fjölgun eldri borgara og minnkandi fjölskyldustærð. Áhersla á uppbyggingu innan núverandi byggðar fellur erfiðleikur við að markmiðum um sjálfbær og hagnæma þróun borgarinnar og stuðul að betri nýtingu fjárfestinga í grunntekjum sem eru nú þegar til staðar.“

Deiliskipulagsbreyting

Heimilt verður að rífa núverandi íbúðarhús á lóð Sogavegar 73-75 og byggja í þeirra stað fjölbýlishús með allt að 17-20 íbúðum. Á lóð Sogavegar 77, þar sem ekki er byggingarheimild í gildandi deiliskipulagi samþykktu í borgarráði 12. janúar 1999, verður einnig heimilt að byggja fjölbýlishús með allt að 25-28 íbúðum. Stærð og umfang heimildar kemur fram í skilmálatöflu. Aðkoma að fjölbýlishúsum verður um sameiginlega innskyrslu frá Sogavegi á lóðarmörkum. Reynt verður að varðveita núverandi gróður á lóð, sem framat er unnt, svo ásynnd breytist sem minnst og notagildi gróðursins sem vörn gegn svifvirkni og hávaða skerlist ekki. Á lóðarmörkum að norðan- og austanverður eru há grenitré sem gera skal ráð fyrir að varðveita og er afmarkaður reitur umhverfis þau. Syna skal á upprætti nýjan gróður meðfram Sogavegi. Ofan á þaki bilakjallara skal gera ráð fyrir nægjanlegum jarðvegi þannig að hægt sé að hafa gras og gróður og eins og kostur er.

Aðkoma

Aðkoma af svæðinu er um Sogaveg.

Héttun húsa og lóða

Þau skulu vera samræmi í yfirbragði, þ.e. formi, efnis, línanliði og áferð. Vandast skal til áttar höfnunar fagningar byggingar og lóðar. Syna skal á lóðarteikningu byggingarheimildatekningar frá á varðveitu núverandi gróðurs að því marki sem hægt er.

Íbúðarmörkum

Íbúðarmörkum að norðan og austanverður eru há grenitré sem á varðveita eins og kostur er og er afmarkaður reitur umhverfis þau. Ofan á þaki bilakjallara á að vera nægjanleg jarðvegi þannig að hægt sé að hafa gras og gróður eins og kostur er. Syna skal á upprætti nýjan gróður við Sogaveg, tré og runna, þannig að myndast sem mest samfelld ásynnd gróðurs með Sogavegi.

Húsgæðir

Húsgæðir skulu vera í samræmi við skilmála þessa, mælibúð og hæðarlóð. Engin íbúðargæðir lát yr 30%. Samanlagður hámarksfjöldi íbúða á báðum lóðum eru 49 íbúðir.

Sogavegar 73-75

Á lóð Sogavegar 73-75 er gert ráð fyrir allt að 17-22 íbúðum staðrfrá frá 55-120m², stærð húsa er um 2.141m² bruttó. Bitagæmsla er um 40m² og C rými um 329m². Húsið er kjallari og 3 íbúðarhæðir. Vegna hjóðvistarmála þá eru íbúðarhæðir innþengdar á þeirri lóð sem sýnir að Sogavegi eftir því sem ótar dregur, þakið er einhalla. Lóðin er 2.300m².

Sogavegar 77

Á lóð Sogavegar 77 sem nú er óbyggð lóð er gert ráð fyrir samkonar uppbyggingu á fjölbýlishúsi og er fyrirhugað á Sogavegi 73-75. Í húsinu verða 24-28 íbúðir, stærð frá um 55-130m². Stærð hússins er um 2.855m² bruttó. Bilakjallari um 600m². C rými um 437m². Stærð lóðar er 3.700m².

Mæli- og hæðarlóð

Mælibúð sýna nákvæma stærð lóðar, lóðarmörk, byggingareitir húsa, fjölda bílastæða og kvæð ef að einhverjar eru.

Byggingareitir og húshæðir

Byggingareitir eru sýndir á tillögu að deiliskipulagi. Byggingar skulu standa innan byggingareitir. Hámarksheðri koma fram á snældingum. Öryggshæðir á lytum og stíðahlöðum mega ná 1,5 metra upp fyrir almenntan byggingareit, þó ekki við úrvegg, einnig mega útflokkarstúbur frá íbúðum ná upp fyrir byggingareit. Svalla gangar eru ekki leyfðar. Stíðhlöð þurfa að vera gegnumgangandi með aðgangi frá garði og frá bílastæðum á norðurhlöð.

Heimilt að hafa svalir

Heimilt að hafa svalir á suðurhlöð 2. hæðar Sogavegar 77 til að uppfylla kröfu um flötaleið. Stærðir bygginga eru gefna upp sem hámarksstærðir, heimilt er að byggja minni hús.

Másettur byggingareitir

Másettur byggingareitir koma fram á mælibúðum. Hámarksstærð bygginga HK kemur fram á skipulagsupprætti.

Bílastæði

Gert er ráð fyrir einu bílastæði á hverja lóð. Bílastæðum er ekki fyrri í bilakjallara og norðan við húsin. Sameiginleg aðkoma er um rampa sem liggja á lóðarmörkum Sogavegar 73-77, niður á milli húsnanna þar sem eru bílastæði og aðkoma að húsunum.

Hjóðvist

Vegna umferðarhævaða frá Miklabraut og aðgöngandi römpum er gert ráð fyrir að húsin sjálf myndi hljóðskerm, þannig að allar íbúðir hafi eina hlöð með lágum hljóðstigi samræmi við IST 45:2011 (hljóðlokk C).

Byggingar eru U laga og stallað inn á hvert hæð frá Sogavegi. Útreikningar á hljóðstigi koma fram á meðfylgjandi hljóðkort. Útreikningar miðast við að umferðarhlöð á Sogavegi verði laukabúur niður í 30km / klst.

Á lóðarmörkum að Sogavegi verður hljóðskermur 1,2m á hæð. Á svölum er reiknað með þétu handriti upp í 1,2m hæð en svalt á endum (gögllum) hafa skermvegg upp í 1,6 m hæð í stefnu þvert á Sogaveginum. Íbúðir munu hafa vélræna loftræstingur og allar íbúðir hafa hagnjóta hlöð.

Gluggar á þeirri hlöð sem sýnir að umferðarhævaðan verða með hljóðberingunargler þar sem þess gerist þörf þannig að hljóðstigi inni í íbúðum verður alls staðar innan marka reglugerðar.

Hljóðstærktölur byggingareglugerðar (IST 45 : 2011, hljóðlokkur C) verða að öllu leyfi uppfylltar varðandi húsið.

Loftmengun og loftræsting íbúða

Samantektin frá Verkfræðisjónunum ehf

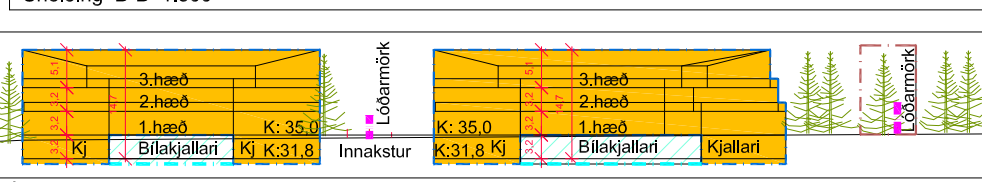
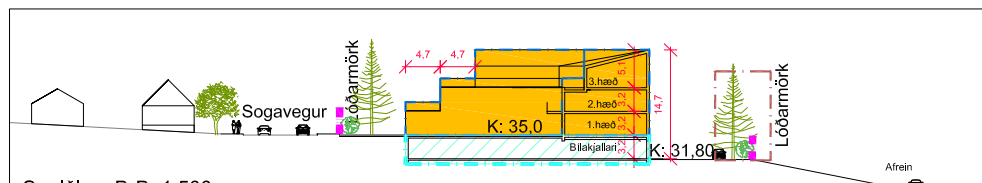
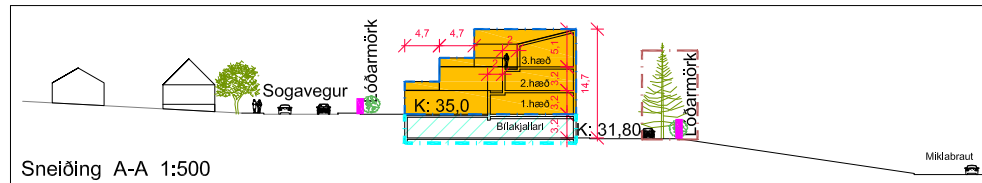
Þar sem mælingar á þessum stað sýna að loftmengun fer yfir heilsvæðismörk (leyfleg mörk), og því er nauðsynlegt að setja loftræstingur í húsin, svo ekki sé nauðsynlegt að opna glugga. Með því að setja loftræstingur í húsin þá fara loftskipti í íbúðum í gegnum loftræstingur þar sem allt innloft er stöð og hreinsað. Með þessu mun hljóðstigi einnig batna til muna þar sem ekki þarf að opna glugga til að fá hreint loft inn í íbúðir. Einnig fylgja þessu aðrir kostir eins og að ekki berist ryk inn í húsið og endurnýrnsla er á varma lofti, en miðað er við að naist allr að 80% endurnýrnsla á þeim varma sem er í loftinu, sem er blásið út. Miðað er við að sett sé lítil loftraeismastaða í hverja íbúð og ferkt loft sólt um úrvegg og hlöðri blásið upp úr þaki. Kostur við að hafa lítil samstæðu í hverri íbúð er að ekki þarf að setja neinar bruna- og reyklokkur og hver notandi sjómær sínni íbúð. Gott er að setja yfirþrýsting inn í íbúðir þannig að síður berist inn ryk um opna glugga.

Loftskærki tryggir að ekki myndist undirþrýstingur inni í íbúðum sem hefur skapað vandamál í húsum m.a. vegna leka.

Sogavegar 73-75
Nýningarhlutf. lóð 2.300m²
A rými 2.141m² / 2300 = 0,93
Bilakjallari 400m² + 2.141 = 2.541 / 2300 = 1,10
C rými 329m² + 2.541 = 2.866 / 2300 = 1,25

Sogavegar 77
Lóð 3.700m²
A rými 2.855m² / 3.700 = 0,77
Bilakjallari 600m² + 2.855 = 3.455 / 3700 = 0,93
C rými 437m² + 3.455 = 3.892 / 3700 = 1,05

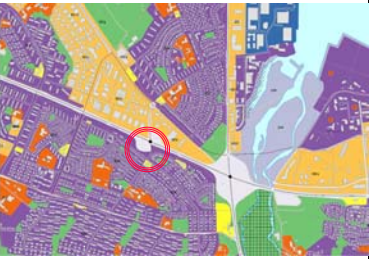
Lóð	Núverandi ástand			Skipulagsskilmálar		
	Bygg. ár	Lóð m²	Byggingar. m²	N	Notkun	Hæð húsa
Sogavegar 73	1942		48,3		Íbúðarhús	1 h
Sogavegar 75	1925 / 1991	lóð	581,6	0,27	Íbúðarhús	kj + 1h+r
Sogavegar 77	án bygginga	3700	629,9	0,27		



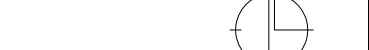
Ásýnd að Sogavegi 1:500



Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030



Úrdráttur úr Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030



Skýringar

- Mörk skipulagsvæðis
- Lóðarmörk
- Byggingareitir
- Byggingareitir bilakjallara
- Öhreyfður trjáreitur
- Nlóurríf á byggingum
- Núverandi byggingar
- Nýbyggingar
- Bilakjallari nýbyggingar
- Öhreyfð grenitré á lóðarmörkum að norðan og austan verðu
- Nýr gróður að Sogavegi
- Flatarmál lóða
- Fjöldi hæða og kjallari
- Göngustigur
- Bílastæði

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. 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 gjaldstöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20_.

Útg. Dags. Skýring. Blaf:

Sogavegar 73-75 og 77 Deiliskipulag tillaga

Telnað af: OKF Dagssetning: 24.02.2016
Yfirlið af: FF Mætkvarð: 1:1000, 1:500 að A1

Hallgrím Guðmundsson 140548-2439
Freyr Friðtasson 170470-4869
Óskóla K/ Fimlingarmannan 280259-3229
Ragnar Auðinn Björgsson 230160-4489
Samuel Guðmundsson 011083-4039

THG ARKITEKTAR
Faseln 9 108, Reykjavík tlf: 44070-2990
Sími: 545 7600 fmg@thg.is www.thg.is

01
Verknúmer Númer Útgáfa

Tillaga að breytingu á deiliskipulagi vegna Sogavegar 73-77

Skýringaruppdráttur

Skuggavarp



21.júní 9:00



Jafndægur 9:00



21.júní 13:00



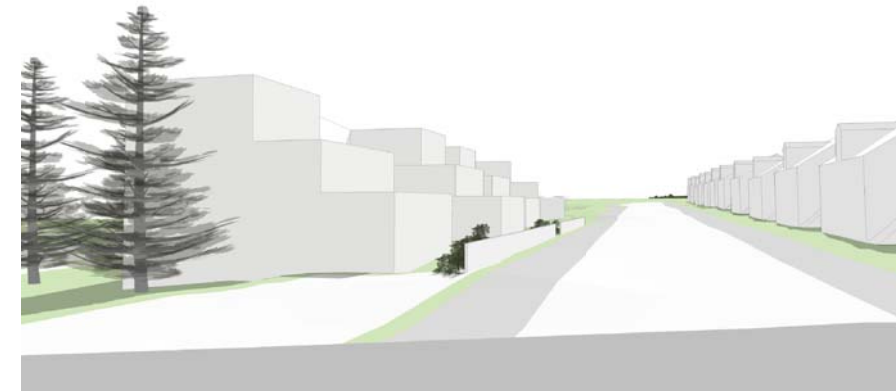
Jafndægur 13:00



21.júní 17:00



Jafndægur 17:00



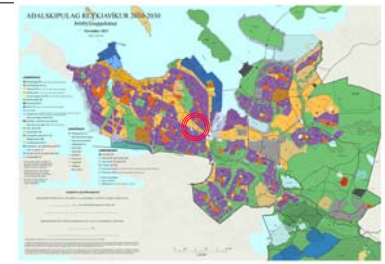
Massamódel séð austur Sogaveg



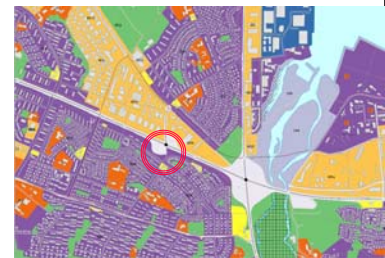
Massamódel séð vestur Sogaveg



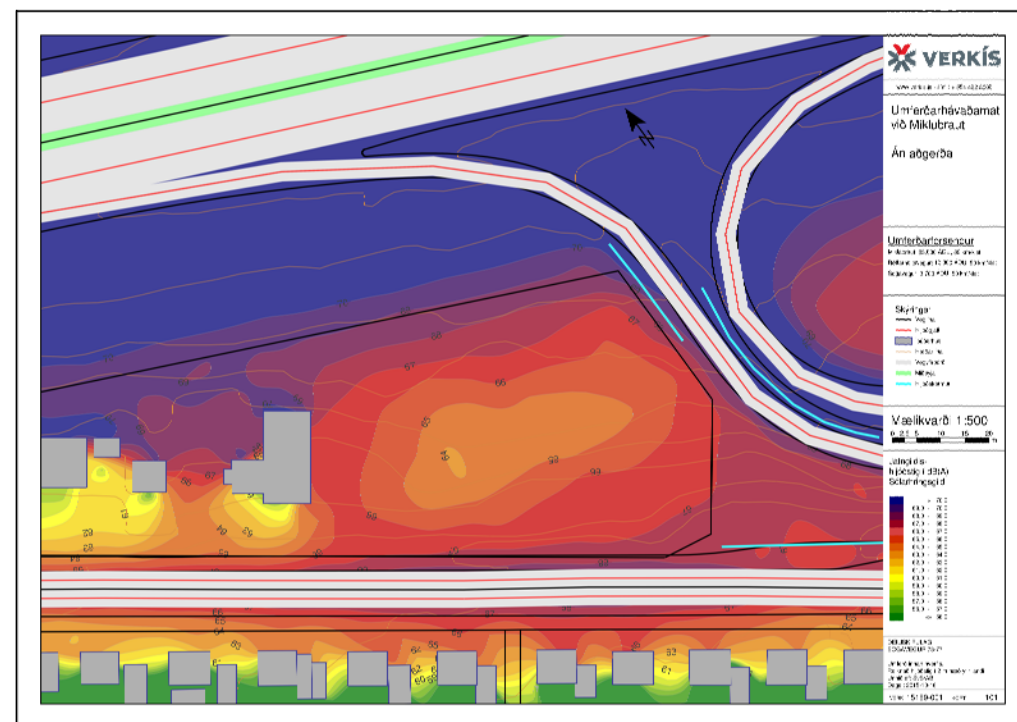
Séð vestur Miklubraut



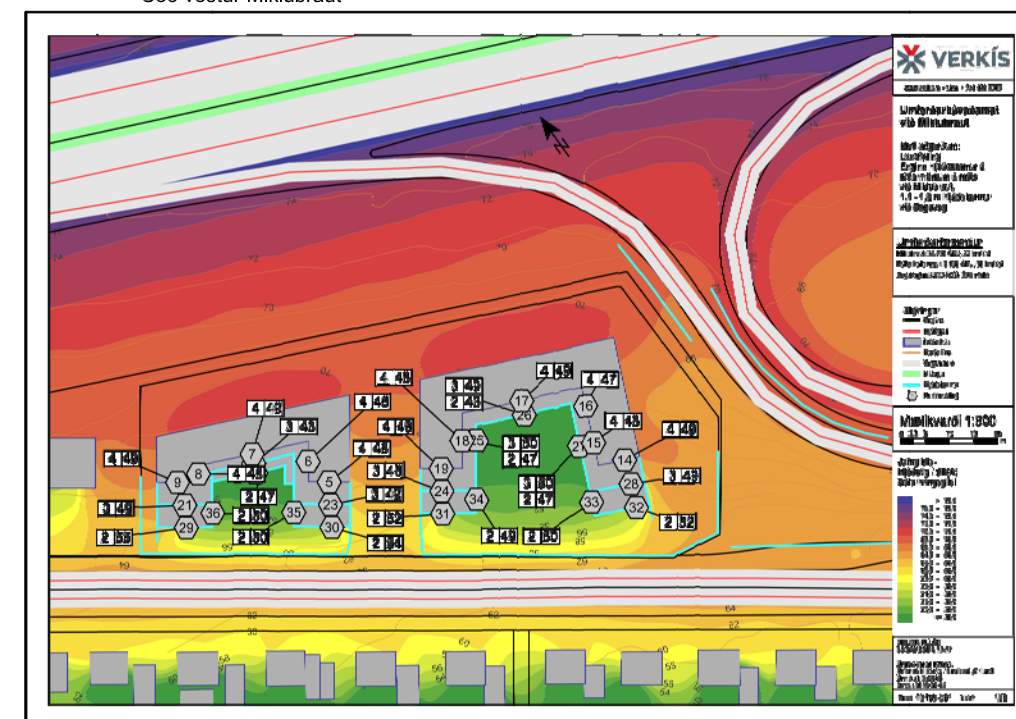
Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030



Úrdráttur úr Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030



Hljóðkort núverandi ástand



Hljóðkort með nýbyggingum

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

var samþykkt í _____ þann

_____ 20__ og í _____ þann

_____ 20__.

Tilagan var auglýst frá _____ 20__ með

athugasemdafrestri til _____ 20__.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild

Stjórnartíðinda þann _____ 20__.

Útg. Dags. Skýring. Blað.

Sogavegur 73-75 og 77
Skýringaruppdráttur
Hljóðkort, skuggavarp, massamódel

Telmað af: OKF
Yfirfarli af:

Dagsetning: 24.02.2016
Mælikvarði: @A1

Hallgrím Guðmundsson 140548-2439
Freyr Friðtasson 170470-4869
Ólafur Kj. Friðbjörnsson 200259-3229
Ragnar Auðunn Björgsson 230160-4499
Samuel Guðmundsson 011063-4039



Faxafl. 9 108, Reykjavík Sí: 440703-2590
Sími: 545 1600 thg@thg.is www.thg.is

02

Verknúmer Númer Útgáfa

Velkomin á kynningarfund

vegna vinnu við breytingu á deiliskipulagi Sogavegar 73-77

Kynningarfundur vegna vinnu við deiliskipulagsbreytingu Sogavegar 73-77 verður haldinn fimmtudaginn 31. mars kl. 17:00 í Borgartúni 14 í Vindheimum á 7. hæð vestur.



Myndin sýnir afmörkun lóðanna með gulu.

Deiliskipulagsbreyting Sogavegar 73-77

Á fundinum verður farið yfir skipulagslega stöðu svæðisins m.t.t. skilgreiningar lóðanna í nýju Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030. Helstu forsendur, markmið og áskoranir vinnu við breytingu á deiliskipulagi lóðanna verða einnig reifaðar.

Þeir sem hafa áhuga eða telja sig eiga hagsmuna að gæta eru hvattir til að koma á kynningarfundinn.

Athygli skal vakin á að kynningarfundurinn er utan lögboðins athugasemdaferlis deiliskipulagsbreytinga og er ætlaður til að upplýsa nágrennið um framvindu vinnu við breytinguna og til að taka á móti ábendingum. Hvorki er búið að samþykkja deiliskipulagsbreytinguna né auglýsa hana með formlegum hætti.

Kynningarfundur í Borgartúni

Gengið er inn um eystri dyr í Borgartúni 14 og lyfta tekin upp á 7. hæð þar sem fyrir er fundarherbergið Vindheimar.

Frekari upplýsingar veitir

Hildur Gunnarsdóttir arkitekt, verkefnastjóri
Netfang: hildur.gunnarsdottir@reykjavik.is
Sími: 411-3000

Skipulagsfulltrúinn í Reykjavík

Nafn samtals 234 aðilar	gata	sveitarfélag
Félagsbústaðir hf.	Hallveigarstíg 1	101 Reykjavík
Inga Jóna Ingimarsdóttir	Hringbraut 50	101 Reykjavík
Arna Steinarsdóttir	Hallveigarstígur 4	101 Reykjavík
Jónas Elíasson	Sléttuvegur 31	103 Reykjavík
SMG ehf.	Vatnagörðum 28	104 Reykjavík
Guðrún Margrét Ólafsdóttir	Karfavogur 40	104 Reykjavík
Þór Ragnarsson	Langholtsvegur 37	104 Reykjavík
Sunna Guðbjartsdóttir	Langholtsvegur 95	104 Reykjavík
S73-77 ehf.	Borgartúni 24	105 Reykjavík
Jóna Gissurardóttir	Flókagata 12	105 Reykjavík
Merkigil ehf	Álfalandi 7	108 Reykjavík
Ljóshólar ehf	Austurgerði 10	108 Reykjavík
F fasteignafélag ehf.	Lágmúla 6	108 Reykjavík
Vottar Jehóva	Sogavegi 71	108 Reykjavík
Fínt Fólk ehf.	Búðagerði 3	108 Reykjavík
Bergur Konráðsson ehf	Sogavegi 69	108 Reykjavík
Fiskikóngurinn ehf	Sogavegi 3	108 Reykjavík
Ragnhildur A. Gunnarsdóttir	Hlíðargerði 21	108 Reykjavík
Kristín Jóhanna Eiríksdóttir	Sogavegur 94	108 Reykjavík
Ólöf Fukumoto Kjartansdóttir	Búðagerði 9	108 Reykjavík
Freyja Gylfadóttir	Tunguvegur 48	108 Reykjavík
Rut Ásgeirsdóttir	Melgerði 10	108 Reykjavík
Guðrún Hulda Gunnarsdóttir	Sogavegur 90	108 Reykjavík
Magnús Kristinsson	Melgerði 10	108 Reykjavík
Steinbergur Finnbogason	Akurgerði 9	108 Reykjavík
Hanna Dóra Sturludóttir	Búðagerði 8	108 Reykjavík
Halldóra Guðmundsdóttir	Safamýri 50	108 Reykjavík
Unnar Snær Bjarnason	Hlíðargerði 8	108 Reykjavík
Rakel Björg Jónsdóttir	Melgerði 14	108 Reykjavík
Georg Bergþór Friðriksson	Melgerði 9	108 Reykjavík
Guðbjörg Guðmundsdóttir	Láland 18	108 Reykjavík
Bárður Heiðar Sigurðsson	Búðagerði 4	108 Reykjavík
Karlína Guðrún Friðgeirsdóttir	Sogavegur 82	108 Reykjavík
Ólafur Jónsson	Búðagerði 5	108 Reykjavík
Ingibjörg Hekla F. Ottesen	Breiðagerði 31	108 Reykjavík
Ingólfur Örn Arnarson	Melgerði 16	108 Reykjavík
Steinþór Hannes Gissurarson	Akurgerði 3	108 Reykjavík
Vigdís Hauksdóttir	Sogavegur 50	108 Reykjavík
Gissur Ólafur Kristjánsson	Sogavegur 76	108 Reykjavík
Sigríður Dröfn Ámundadóttir	Sogavegur 18	108 Reykjavík
Margrét Þorsteinsdóttir	Hlíðargerði 19	108 Reykjavík
Guðrún Íris Þórsdóttir	Sogavegur 96	108 Reykjavík
Fjóla Kristjánsdóttir	Sogavegur 54	108 Reykjavík
Hrafnhildur Valdimarsdóttir	Akurgerði 9	108 Reykjavík

Hrönn Jónsdóttir	Sogavegur 42	108 Reykjavík
Anna Jónsdóttir	Sogavegur 38	108 Reykjavík
Hrefna Friðriksdóttir	Mosgerði 6	108 Reykjavík
Garðar Svavarsson	Hlíðargerði 2	108 Reykjavík
Anna Gréta Gunnarsdóttir	Breiðagerði 33	108 Reykjavík
Hrefna Sigurjónsdóttir	Grundargerði 20	108 Reykjavík
Halldóra Dröfn Gunnarsdóttir	Sogavegur 44	108 Reykjavík
Ernir Brynjólfsson	Sogavegur 32	108 Reykjavík
Haraldur Dean Nelson	Sogavegur 90	108 Reykjavík
Þorsteinn Haraldsson	Sogavegur 80	108 Reykjavík
Tryggvi G Guðmundsson	Hlíðargerði 13	108 Reykjavík
Þorgeir Sigurðsson	Hlíðargerði 25	108 Reykjavík
Bergþóra Halldórsdóttir	Mosgerði 4	108 Reykjavík
Kjartan Dagbjartsson	Sogavegur 50	108 Reykjavík
Ásta H Hjörleifsdóttir	Sogavegur 84	108 Reykjavík
Steinbjörn Björnsson	Búðagerði 5	108 Reykjavík
Lára Bæhrenz Þórðardóttir	Sogavegur 16	108 Reykjavík
Sigurður H Pálsson	Breiðagerði 23	108 Reykjavík
Óðinn Þórarinsson	Melgerði 3	108 Reykjavík
Ásta Kjartansdóttir	Búðagerði 3	108 Reykjavík
Jónas Arndal Leifsson	Akurgerði 1	108 Reykjavík
Sigurður Óli Jensson	Melgerði 14	108 Reykjavík
Agnar Þór Gunnlaugsson	Hlíðargerði 6	108 Reykjavík
Ásgeir Ásgeirsson	Sogavegur 96	108 Reykjavík
Jón Birgir Pétursson	Sogavegur 86	108 Reykjavík
Sigurður Moritzson	Melgerði 5	108 Reykjavík
Guðríður Þorvaldsdóttir	Búðagerði 4	108 Reykjavík
Davíð Hjaltested	Melgerði 15	108 Reykjavík
Ingileif Ágústsdóttir	Hlíðargerði 6	108 Reykjavík
Jón Snævar K Vilhjálmsson	Grundargerði 22	108 Reykjavík
Magnús Rannver Rafnsson	Sogavegur 88	108 Reykjavík
Paolo Di Dino	Búðagerði 1	108 Reykjavík
Guðrún Áslaug Jósepsdóttir	Sogavegur 36	108 Reykjavík
Haukur Guðjónsson	Láland 18	108 Reykjavík
Haukur Bent Sigmarsson	Sogavegur 38	108 Reykjavík
Katrín Lookkhid Benphad	Sogavegur 80	108 Reykjavík
Ágúst Friðrik Ásgeirsson	Breiðagerði 27	108 Reykjavík
Erna Eygló Pálsdóttir	Sogavegur 28	108 Reykjavík
Anna Kristín Stefánsdóttir	Melgerði 8	108 Reykjavík
Guðrún Guðmundsdóttir	Hlíðargerði 23	108 Reykjavík
Jóhanna K Bruvik	Búðagerði 5	108 Reykjavík
Guðrún Bergmann Reynisdóttir	Sogavegur 26	108 Reykjavík
Helga Bjarnadóttir	Mosgerði 1	108 Reykjavík
Jóhann Ólafsson	Grundargerði 24	108 Reykjavík
María Þórunn Helgadóttir	Sogavegur 76	108 Reykjavík

Ragna Stefánsdóttir	Sogavegur 34	108 Reykjavík
Þór Gunnarsson	Sogavegur 52	108 Reykjavík
Reynhildur Karlsdóttir	Sogavegur 102	108 Reykjavík
Sigurður Jóhannesson	Breiðagerði 29	108 Reykjavík
Björn Pétur Sigurðsson	Hæðargarður 20	108 Reykjavík
Guðný Hannesdóttir	Sogavegur 40	108 Reykjavík
Þórdís Sigurðardóttir	Búðagerði 7	108 Reykjavík
Emil Hans Petersen	Sogavegur 72	108 Reykjavík
Hannes Olgeir Helgason	Sogavegur 44	108 Reykjavík
Friðrik Gunnarsson	Mosgerði 7	108 Reykjavík
Elva Sturludóttir	Mosgerði 10	108 Reykjavík
Dýrleif Guðjónsdóttir	Melgerði 3	108 Reykjavík
Héðinn Svarfdal Björnsson	Mosgerði 10	108 Reykjavík
Guðrún Haflíðadóttir	Búðagerði 4	108 Reykjavík
Vilborg Kjerulf	Sogavegur 98	108 Reykjavík
Benedikt Halldór Halldórsson	Sogavegur 46	108 Reykjavík
Jóna H. Kristmannsdóttir	Hlíðargerði 25	108 Reykjavík
Már Svavarsson	Melgerði 11	108 Reykjavík
Nína Björk Ásbjörnsdóttir	Sogavegur 48	108 Reykjavík
Arnborg S Benediktsdóttir	Hlíðargerði 25	108 Reykjavík
Íris Ósk Valsdóttir	Mosgerði 9	108 Reykjavík
Svanhvít Aðalsteinsdóttir	Melgerði 17	108 Reykjavík
Arinbjörn Vilhjálmsson	Hlíðargerði 19	108 Reykjavík
Kristjana K Þorgrímsdóttir	Sogavegur 52	108 Reykjavík
Pétur Jónsson	Mosgerði 8	108 Reykjavík
Guðrún Hattie Emilíudóttir	Búðagerði 5	108 Reykjavík
Íris Hrönn Guðjónsdóttir	Breiðagerði 23	108 Reykjavík
Heiða Björg Sigurbjartsdóttir	Mosgerði 3	108 Reykjavík
Júlíus Gestsson	Safamýri 50	108 Reykjavík
Gunnar H Kristjánsson	Breiðagerði 37	108 Reykjavík
Sigurður Sigurðsson	Melgerði 13	108 Reykjavík
Valborg Sveinsdóttir	Hlíðargerði 3	108 Reykjavík
Fríða Rún Þórðardóttir	Hlíðargerði 4	108 Reykjavík
Ingi Leifsson	Akurgerði 1	108 Reykjavík
Sigurvin Sigurgeirsson	Búðagerði 4	108 Reykjavík
Sigríður Guðmundsdóttir	Sogavegur 74	108 Reykjavík
Sigurður Pétursson	Mosgerði 8	108 Reykjavík
Sigurður Sveinn Snorrason	Grundargerði 20	108 Reykjavík
Ívar Larsen Hjartarson	Búðagerði 3	108 Reykjavík
Steinunn S. Vilhjálmisdóttir	Grundargerði 22	108 Reykjavík
Þórarinn Sigurðsson	Búðagerði 4	108 Reykjavík
Óðinn Albertsson	Akurgerði 5	108 Reykjavík
Helga G. Gunnarsdóttir	Búðagerði 4	108 Reykjavík
Ingi Eiríksson	Sogavegur 42	108 Reykjavík
Nína Björg Sigurðardóttir	Breiðagerði 35	108 Reykjavík

Hallgrímur O Halldórsson	Sogavegur 30	108 Reykjavík
Sigurður Sigurðsson	Sogavegur 16	108 Reykjavík
Steinþór Hjörleifsson	Sogavegur 84	108 Reykjavík
Arnar Guðnason	Sogavegur 18	108 Reykjavík
Dagbjört Lára Ottósdóttir	Melgerði 16	108 Reykjavík
Halldóra Björg Helgudóttir	Búðagerði 7	108 Reykjavík
Sigurður Jörgensson	Akurgerði 7	108 Reykjavík
Sigprúður Þ. Guðnadóttir	Grundargerði 19	108 Reykjavík
Sólveig G Jörgensdóttir	Mosgerði 11	108 Reykjavík
Ásdís Guðmundsdóttir	Breiðagerði 29	108 Reykjavík
Heiðar Sigurjónsson	Mosgerði 11	108 Reykjavík
Garðar Valur Jónsson	Breiðagerði 31	108 Reykjavík
Agnete Simson	Hlíðargerði 15	108 Reykjavík
Jórunn Sigurjónsdóttir	Grundargerði 21	108 Reykjavík
Fjóra Emilía Arndórsdóttir	Sogavegur 86	108 Reykjavík
Björn Ágústsson	Sogavegur 48	108 Reykjavík
Edda Thors	Hlíðargerði 12	108 Reykjavík
Ásdís Hartmanns	Búðagerði 1	108 Reykjavík
Sigrún Ingvarsdóttir	Melgerði 15	108 Reykjavík
Sigurður Guðjónsson	Hlíðargerði 12	108 Reykjavík
Halla Einarsdóttir	Melgerði 11	108 Reykjavík
Finnbogi Helgason	Hlíðargerði 17	108 Reykjavík
Gerður Leifsdóttir	Búðagerði 10	108 Reykjavík
Gísli Kristbjörn Björnsson	Sogavegur 22	108 Reykjavík
Kristjana Harðardóttir	Grundargerði 22	108 Reykjavík
Þórir Lárusson	Hlíðargerði 1	108 Reykjavík
Freyja Theódórsdóttir	Mosgerði 7	108 Reykjavík
Hörður Sigurðarson	Mosgerði 6	108 Reykjavík
Halla Arnardóttir	Melgerði 1	108 Reykjavík
Arna Guðrún Jónsdóttir	Hlíðargerði 10	108 Reykjavík
Gunnar Már Gunnarsson	Melgerði 12	108 Reykjavík
Selma Gísladóttir	Breiðagerði 37	108 Reykjavík
Jón Pétur Guðbjörnsson	Melgerði 7	108 Reykjavík
Jóhanna S. Hermannúsdóttir	Búðagerði 3	108 Reykjavík
Hjördís Unnur Rósantsdóttir	Melgerði 13	108 Reykjavík
Gunnar Magnússon	Sogavegur 28	108 Reykjavík
Rannveig Gissurardóttir	Akurgerði 3	108 Reykjavík
Kristján Kristjánsson	Búðagerði 3	108 Reykjavík
Flóvent Sigurðsson	Breiðagerði 35	108 Reykjavík
Jens Nielsen	Sogavegur 98	108 Reykjavík
Halla Leifsdóttir	Melgerði 7	108 Reykjavík
Júlíus Birgir Kristinsson	Melgerði 17	108 Reykjavík
Jóna Þorvarðsdóttir	Hlíðargerði 4	108 Reykjavík
Reynir Olgeirsson	Sogavegur 82	108 Reykjavík
Árni Sigurðsson	Mosgerði 2	108 Reykjavík

Sigurður Erlingsson	Melgerði 8	108 Reykjavík
Svana Kristín Sigurjónsdóttir	Akurgerði 7	108 Reykjavík
Guðrún Helga Gunnarsdóttir	Akurgerði 5	108 Reykjavík
Siggeir Vilhjálmsson	Hlíðargerði 10	108 Reykjavík
Stefán Þór Arnarsson	Mosgerði 5	108 Reykjavík
Gunnar Sævar Kjartansson	Grundargerði 28	108 Reykjavík
Helga Guðfinna Hallsdóttir	Búðagerði 7	108 Reykjavík
Jón Már Jónsson	Sogavegur 36	108 Reykjavík
Einar B Kristjánsson	Hlíðargerði 23	108 Reykjavík
Hans Gíslason	Mosgerði 3	108 Reykjavík
Bjarney Bjarnadóttir	Hlíðargerði 5	108 Reykjavík
Jenna Thu Thi Bui	Búðagerði 8	108 Reykjavík
Elísabeth Snorradóttir	Hlíðargerði 17	108 Reykjavík
Sveinn Auðunn Blöndal	Búðagerði 10	108 Reykjavík
Ólafur Helgi Helgason	Búðagerði 1	108 Reykjavík
Eiríkur Ellertsson	Mosgerði 1	108 Reykjavík
Bryndís Gunnlaugsdóttir Holm	Búðagerði 7	108 Reykjavík
Sigríður Snorradóttir	Mosgerði 12	108 Reykjavík
Steinunn Björk Ragnarsdóttir	Mosgerði 2	108 Reykjavík
Mardís Malla Andersen	Sogavegur 106	108 Reykjavík
Ásdís E Petersen	Sogavegur 72	108 Reykjavík
Helga I Sigurbjarnadóttir	Melgerði 12	108 Reykjavík
Sigurbjörn Eiríksson	Sogavegur 92	108 Reykjavík
Sveinbjörn Bjarki Jónsson	Heiðargerði 57	108 Reykjavík
Sigríður Kjördís Friðriksdóttir	Búðagerði 1	108 Reykjavík
Jeanne Miiller	Grundargerði 24	108 Reykjavík
Kristján Gissurarson	Jörfabakki 4	109 Reykjavík
Veitur ohf.	Bæjarhálsi 1	110 Reykjavík
Hallfríður Snjáka Einarsdóttir	Álakovís 53	110 Reykjavík
Hannar Sindri Grétarsson	Vesturberg 128	111 Reykjavík
Gísli Þórður Geir Magnússon	Fannafold 30	112 Reykjavík
Stefán Þór Bjarnason	Barðastaðir 87	112 Reykjavík
Katrín Rögnvaldsdóttir	Hrísmóar 4	210 Garðabær
Einar Ragnarsson	Hjallabraut 1	220 Hafnarfjörður
Eyvindarhólar ehf.	Litlakrika 33	270 Mosfellsbær
Ari Oddsson ehf.	Háholti 14	270 Mosfellsbær
Stefán Magnús Ólafsson	Litla-Brekka	311 Borgarnes
Gissur Þór Árnason	Fjósakambur 12	701 Egilsstaðir
Hallur Halldórsson	Ártún 1	800 Selfoss
Jónína Sigrún Bjarnadóttir	Suðurengi 2	800 Selfoss
Trix ehf	Hraunvöllum	801 Selfoss
Helga Jóhanna Úlfarsdóttir	Hraunvellir	801 Selfoss
Edda Gunnarsdóttir	Friggjarbrunnur 3	113 Reykjavík
Alma Björk Hafsteinsdóttir	Klausturstígur 11	113 Reykjavík
Auður Ingvadóttir	Marteinslaug 12	113 Reykjavík

Sigurlína Ingadóttir	Hlíðagerði 2	108 Reykjavík
Þuríður Helgadóttir	Snorrabraut 58	105 Reykjavík
Hanna Lilja Valsdóttir	Sogavegur 22	108 Reykjavík
Sigríður Guðmundsdóttir	Árskógar 2	109 Reykjavík
Lan Van Tran	Búðagerði 8	108 Reykjavík
Steinunn Guðbjörnsdóttir	Hraunvangur 7	220 Reykjavík
Kristín Þórarinsdóttir	Breiðagerði 25	108 Reykjavík
Ríkharður Chan	Breiðagerði 33	108 Reykjavík



Fundargerð hagsmunaaðilafundur

Heiti og númer verkefnis:	Sogavegur 73-77
Dagsetning:	31. mars 2016

Nr.	Dagskrárliður	Ábyrgð /tími
1	Halldór Nikulás, fundarstjóri, opnar fundinn	
2	Hildur Gunnarsdóttir, arkitekt og verkefnisstjóri hjá skipulagsfulltrúa, kynnir forsendur í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030. Hún fer líka yfir skólamála og umferð á svæðinu. Nægt rými er í grunnskólum í nágrenninu fyrir þann fjölda barna sem reiknað er með skv. deiliskipulagstillögunni. Umferð frá þeim 49 íbúðum sem gert er ráð fyrir mun ekki hafa teljandi áhrif á götur í nágrenninu.	
3	Freyr Frostason og Oddur Kr. Finnbjarnarson arkitektar hjá THG arkitektum kynna deiliskipulagstillögu. Há tré á svæðinu og markmiðið að halda í þessa grænu ásýnd í deiliskipulagstillögu. Fara yfir forsjónu og fyrri hugmyndir sem að gengu ekki upp vegna hljóðvistar. Núverandi tillaga gerir ráð fyrir u-laga byggingum með inngörðum til suðurs og fallið frá svalagöngum. Haldið í trjágróður meðfram lóðarmörkum. Efri hæðir (hæst 3 hæðir) trappast upp í átt að Miklubraut með þaksvölum mót suðri. Byggingarnar munu bæta mikið hljóðvistina hjá núverandi byggð sunnan við lóðirnar. Borgin ætlar að lækka umferðarhraða niður í 30 km/klst. Skuggi fellur norður í átt að Miklubraut, hefur ekki áhrif á núverandi byggð fyrir sunnan. Ekki búið að útfæra íbúðarstærðir.	
4	Athugasemdir	Svör
5	Þorsteinn Haraldsson, íbúi við Sogaveg 80. Efast um að það verði ekki áhrif á umferð við 49 íbúðir. Ef 2 bílar/íbúð, þá samtals 100 bílar. Skilur ekki að 3ja hæða byggingar bæti hljóðvist. Holræsakerfi í niðurníðslu, hvert eiga lagnir að fara frá þessum húsum. Hvert fara börn, líka vegna íbúðarbyggðar í Skeifunni? Íbúar hafa ekki fengið að breyta sínu húsnæði af því að ekki megi breyta götumynd en nú má byggja þetta.	Skv. hljóðvistarmódeli mun þetta draga úr hljóðvist sunnan við deiliskipulagssvæðið. Gögn verða með tillögunni þegar hún fer í auglýsingu. Hægt að leysa lagnamál. Þeirri spurningu verður vísað áfram.
6	Sigurður Sigurðsson. Hvers vegna að setja blokkir í smáíbúðahverfi, tvöföldun á fjölda íbúða á þessum kafla Sogavegar. Efast um að það hafi ekki áhrif á umferð.	Hávaði hefur stýrt formi bygginganna, það er verið að mynda vegg sem ver inngarða og byggð á móti gegn hávaða. Smágerð byggð hefði ekki gengið upp þarna. Vegna hæðarmismunar eru hús hinum megin við Sogaveg í hæð við 2. hæð



	<p>Hver það um að þetta yrði gert (borgin eða lóðareigandi)?</p> <p>Öfugmæli að það sé verið að leggja áherslu á grænt svæði þegar verið er að rústa grænu svæði.</p>	<p>á þessum nýju byggingum.</p> <p>Það hafa komið inn margar fyrirspurnir, verið tekið jákvætt í að þróa íbúðarbyggð. Lóðarhafi kemur sjálfur með fyrirspurnina og hefur frumkvæði að uppbyggingunni.</p>
7	<p>Arinbjörn, býr í Hlíðargerði.</p> <p>Hvað eru áætluð mörg bílastæði þarna miðað við íbúðafjölda?</p> <p>Verður bílastæðum fjölga í götunni eða munu þessi hús fá bílastæði sem nú eru þarna í götu?</p> <p>Spurning um hljóðvistarteikningar, eru þær réttar?</p>	<p>Eitt bílastæði á íbúð.</p>
	<p>Anna</p> <p>Tréin veita ekki bara hljóðvörn, heldur líka svifryksmengun.</p> <p>Munu íbúar ekki vilja losna við tréin sem skyggja á sólina (til suðurs meðfram Sogavegi).</p>	<p>Þetta er ekki grænt svæði í skilningi skipulagsins vegna þess að þetta er lóð.</p> <p>Jaðarinn að norðanverðu og austanvegin á að halda en ekki meðfram Sogaveginum því að fólk vill ekki hafa tré fyrir stofluglugganum.</p> <p>Gert ráð fyrir að setja verndunarmörk meðfram gróðri að norðan- og austanverðu</p>
	<p>Þorsteinn Haraldsson.</p> <p>Hversu mörg tré verða felld?</p> <p>Oft erfitt að fá leyfi til að fella gömul tré, hvernig er það þarna?</p> <p>Einn stærsti skógur á einkalóð í borginni? Er ekki stefna borgarinnar að halda í græn svæði?</p>	<p>Trén ekki verið talin.</p> <p>Þetta eru raðir af trjám, spurning hvenær er skógur, dimmt þarna inni, ekki útivistarsvæði. Trén munu skemmast ef ekki verður grisjað þarna. Skipulagið leyfir að byggja og þá væntanlega að fella tré.</p> <p>Þetta er lóð, ekki grænt svæði.</p>
	<p>Sigurður Sigurðsson.</p> <p>Fínt 580 fm gamalt hús (Vonarland) sem er verið að rífa til að þetta byggð.</p>	<p>Húsið ekki í góðu ástandi, fullt af svepp o.s.frv. Moldargólf að hluta sem valda raka og svepp, að hluta gömul hlaða. Þarna er verið að búa til íbúðir fyrir margar fjölskyldur.</p>
	<p>Arinbjörn.</p> <p>Er ekki til varðveislumat fyrir húsið?</p>	<p>Húsið er ekki 100 ára og þar með ekki friðað.</p>
	<p>María, Sogaveg 76.</p> <p>Mikil umferð á svæðinu á morgnana. Með 100 íbúum í húsinu á móti þá eykst röð inn á Grensásveg sem verið er að þrengja.</p> <p>Reiðhjólamenn fylgi ekki umferðarreglum.</p>	<p>Tölur frá umferðardeild. Þrenging á Grensásvegi fyrir ofan Sogaveg. Ekki sjálfgefið að það séu alltaf 2 bílar á íbúð. Þetta er miðlægt í borginni og auðvelt að komast milli staða öðruvísi en akandi. Gert ráð fyrir 1 bílastæði á íbúð, sem er ríflegt í dag. Því fleiri sem hjóla, þeim mun meira pláss verður fyrir bílana á götunum.</p>
	<p>Þorsteinn Haraldsson.</p> <p>Er miðað við sólarhringsumferð, ekki háannatíma.</p>	<p>Já, miðað við sólarhringsumferð, ekki verið að byggja gatnakerfið bara fyrir álagstoppa.</p>



Fjóra, Sogaveg 86 Hvenær verður þetta tilbúið og farið að byggja?	3 mánuðir eftir af skipulagsferli og þá er eftir ca. 12-18 mánaða hönnun, byggingarleyfisumsókn o.s.frv.
Er gert ráð fyrir fleygun?	Ekki vitað enn, gæti verið. Þarf líklega ekki að sprengja niður, bílakjallari í landhalla.
Hver borgar ef verða skemmdir á húsnæði á framkvæmdatíma? Ekki aðkoma frá Miklubraut? Þarf að byggja svona mikið til að það borgi sig?	Skemmdir á ábyrgð framkvæmdaraðila. Aðkoma frá Miklubraut flókin vegna þjóðveggar í þéttbýli. Miðað við hámark 49 íbúðir í skipulagi.
Stílbrot að vera með hærri byggingar?	Ekki stílbrot þar sem er trappað til norðurs.
Reynir. Hvar eiga aukabílar að leggja? Við Sogaveg?	Öll bílastæði (1 bílastæði á íbúð) verða innan lóðar.
Hefur áhyggjur af því að íbúar í nýjum húsum leggi meðfram götu. Er búið að skoða hvort koma megir fyrir fleiri bílastæðum meðfram götu?	Ábending tekin til greina og verður skoðuð. Þetta er hærra en viðmið í AR (þ.e. 1 stæði/120fm)
Ánægjulegt að eigi að lækka umferðarhraða og vonandi setja hraðahindranir.	

Ritað: Halldóra Hrólfsdóttir



Borgarstjórnin í Reykjavík

 Reykjavíkurborg Umhverfis- og skipulagssvið		
Skjalnr.	Afrið til	Ábmr.
Móttekið 23. JÚNÍ 2016		
		sign
Skrifst. sviðstj.	<input type="checkbox"/> Nefnd / Afgr.fund.	Afgreitt
Byggingurfulltr.	<input type="checkbox"/>	
Skipulagsfulltr.	<input type="checkbox"/>	
Athugasemdir		

Reykjavík, 18. júní 2016
R16040128
6631
HBL/Iss

Umhverfis- og skipulagssvið
Örn Sigurðsson
Borgartúni 12-14
105 REYKJAVÍK

Sogavegur 73-75 og 77 - deiliskipulag

Á fundi borgarráðs þann 16. júní 2016 var lagt fram bréf umhverfis- og skipulagssviðs, dags. 14. apríl 2016, sbr. samþykkt umhverfis- og skipulagsráðs frá 13. apríl 2016 vegna auglýsingar á breytingu á deiliskipulagi Sogavegar, Vonarlands, vegna lóðanna nr. 73-75 og 77 við Sogaveg.

Borgarráð samþykkti erindið.

Helga Björk Laxdal
e.u.



➤ Útsend auglýsing ‹

<i>Til:</i> H. Pálsson	<i>Tengill:</i> Ann Andreasen
<i>Berist til:</i>	<i>Staða:</i> skipulag@reykjavik.is
<i>Efni:</i> Auglýsing	<i>Sími:</i> 411 3014
<i>Dags.:</i> 27. júní 2016	<i>E-mail:</i> ann.andreasen@reykjavik.is
<i>Fax nr.:</i> 577-7778	
1	

Auglýsing um tillögur að breytingu á deiliskipulagi í Reykjavík

Í samræmi við 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, eru hér með auglýstar tillögur að breytingu á deiliskipulagi í Reykjavík.

Tryggvagata 14

Á fundi umhverfis- og skipulagsráðs þann 15. júní 2016 og borgarráði Reykjavíkur þann 16. júní 2016 var samþykkt að auglýsa tillögu að breytingu á deiliskipulagsskilmálum reits 1.132.1, Naustareits, vegna lóðarinnar nr. 14 við Tryggvagötu. Í breytingunni felst að gerð er krafa um eitt bílastæði á hverja 130 m² fyrir hótelfarfarssæmi. Verði ekki unnt að koma fyrir á lóðinni þeim fjölda bílastæða sem kröfur eru gerðar um skal heimilt að greiða fyrir þau stæði sem á vantar. Nánar um tillöguna vísast til kynningargagna.

Lágholtsvegur 15

Á fundi umhverfis- og skipulagsráðs þann 8. júní 2016 og borgarráði Reykjavíkur þann 16. júní 2016 var samþykkt að auglýsa tillögu að breytingu á deiliskipulagi Lýsisreits vegna lóðar nr. 15 við Lágholtsveg. Í breytingunni felst m.a. að leiðrétta lóðarstærð. Nánar um tillöguna vísast til kynningargagna.

Alþingisreitir

Á fundi umhverfis- og skipulagsráðs þann 8. júní 2016 og borgarráði Reykjavíkur þann 16. júní 2016 var samþykkt að auglýsa tillögu að breytingu á deiliskipulagi Alþingisreits. Í breytingunni felst að hækka tengibyggingu milli Kirkjustrætis 8b og 10 um eina hæð og fækka bílastæðum á lóð. Einnig fjallar deiliskipulagstillaga um fornminjar og um varðveislu þeirra og aðgengi. Nánar um tillöguna vísast til kynningargagna.

Sogavegur 73-75 og 77

Á fundi umhverfis- og skipulagsráðs þann 13. apríl 2016 og borgarráði Reykjavíkur þann 16. júní 2016 var samþykkt að auglýsa tillögu að breytingu á deiliskipulagi Sogavegar, Vonarlands, vegna lóðanna nr. 73-75 og 77 við Sogaveg. Í breytingunni felst að rífa niður tvö hús á lóðinni nr. 73-75 við Sogaveg og byggja fjölbýlishús í stað þeirra ásamt byggingu fjölbýlishúss á óbyggðri lóð nr. 77 við Sogaveg. Nánar um tillöguna vísast til kynningargagna.



Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið

Tillögurnar liggja frammi í þjónustuveri Reykjavíkurborgar að **Borgartúni 12-14**, 1. hæð, virka daga kl. 8:20 – 16:15 frá **1. júlí 2016 til og með 12. ágúst 2016**. Einnig má sjá tillögurnar á vefsíðunni, www.reykjavik.is, **skipulag í kynningu**. Eru þeir sem telja sig eiga hagsmuna að gæta hvattir til að kynna sér tillögurnar. **Ábendingum og athugasemdum við tillögurnar skal skila skriflega til skipulagsfulltrúa eða á netfangið skipulag@reykjavik.is, eigi síðar en 12. ágúst 2016. Vinsamlegast notið uppgefið netfang fyrir innsendar athugasemdir með tölvupósti.**

Reykjavík 27. júní 2016
Skipulagsfulltrúi Reykjavíkur

Auglýsing þessi óskast birt í Fréttablaðinu föstudaginn 1. júlí 2016.



Til hagsmunaaðila sem mættu á íbúafund.

Þann 16. júní 2016 var samþykkt í Borgarráði Reykjavíkur að auglýsa erindi varðandi breytingu á deiliskipulagi Sogavegar, Vonarlands, vegna lóðanna nr. 73-75 og 77 við Sogaveg. Í breytingunni felst að rífa niður tvö hús á lóðinni nr. 73-75 við Sogaveg og byggja fjölbýlishús í stað þeirra ásamt byggingu fjölbýlishúss á óbyggðri lóð nr. 77 við Sogaveg, samkvæmt uppdráttum.

Erindi hefur verið sent til auglýsingar og birtist í Fréttablaðinu föstudaginn 1. júlí 2016 og verður einnig sett á netið reykjavik.is/skipulag í kynninu. Þar er aðgengi að gögnum sem eru einnig hengd upp í þjónustveri Reykjavíkurborgar að Borgartúni 12-14 sem er opið frá 8:45 til 16:15 alla virka daga.

Auglýsing birtist þann 1. júlí 2016 og skal athugasemdum við ofanskráða tillögu komið til skipulagsfulltrúa skriflega eða á netfangið skipulag@reykjavik.is eigi síðar en 12. ágúst 2016, bréf sem viðhengi en merkt vegna Sogavegur 73-75 og 77. Ef sendur er almennur póstur þá er sent á „Skipulagsfulltrúi, Borgartúni 12-14, 105 Reykjavík.

f.h. skipulagsfulltrúa
Hildur Gunnarsdóttir

From: Þorsteinn Haraldsson [mailto:6154000@gmail.com]
Sent: 11. ágúst 2016 19:21
To: USK Skipulag
Subject: Sogavegur 73-75 og 77, mótmæli.

Ég undirritaður, íbúi að Sogavegi 80, 108 Reykjavík, mótmæli fyrirhuguðum breytingum og byggingu á lóðunum við Sogaveg 73-75 og 77 og geri eftirfarandi athugasemdir og fyrirvara.

1. fyrir liggur miðað við byggingamagn að ekki verða til staðar nægilega mörg bílastæði fyrir eigendur fyrirhugaðra íbúða og gesti þeirra en ljóst er að Sogavegurinn tekur ekki við fleiri bílastæðum, ekki nema að notuð verði bílastæði við núverandi einbýlishús við götuna. Áætlun Reykjavíkurborgar um 0,7 bíla á íbúð í þessum nýbyggingum stenst enga skoðun.
2. akstur til og frá þessum byggingum verður gegnt húsum númer 78 og 80 við Sogaveg þannig að mikið ónæði mun skapast af því fyrir núverandi íbúa og Sogavegurinn í núverandi mynd er ekki gerður fyrir inn og útakstur á þessum stað. Þarna aka bílar oft á miklum hraða á þessum beina kafla. Gæti þarna skapast slysaágangur og ekki er gert ráð fyrir gangbraut yfir götuna en væntanlega yrðu þarna búsett börn sem myndu sækja skóla í Breiðdagerðisskóla. Umferð hefur einnig verið að aukast eftir stækkun á fiskbúð/fiskvinnslu við Sogaveg-Grensásveg.
3. þessar lóðir eru líklegast með stærstu skógum í einkaeign innan Reykjavíkur, mjög há og gömul tré sem hafa sett mark sitt á götumyndina, veit skjól fyrir norðan áttinni og virkað sem hljóðmúr fyrir okkur íbúana ásamt því mikla fugla lífi sem þarna hefur þrífist áratugum saman. Reykjavíkurborg hefur árum saman sett kvöð á einbýlishúsin við götuna að þeim megi ekki breyta, sem snýr að götu, vegna þess að götumyndin eigi og verði að halda sér óbreyttri. Verður ekki séð annað en að þetta yfirbragð götunnar, sem hefur haldið sér í áratugi, verði eyðilögð til frambúðar vegna gróðrar sjónarmiða borgarinnar og verktaka. Verði af þessari byggingu þá hljóta þessi kvöð á núverandi einbýlishúsum við götuna að leggjast af og eigendur geti sótt um ýmis konar breytingar sem snúa að götu.
4. á fundi sem nokkrir íbúar voru boðaðir til hjá Reykjavíkurborg þá var lagt fram teikning frá verktaka um hljóðmælingar við götuna og hvernig væntanlegar byggingar myndi draga enn meira úr hávaða heldur en trén sem núna eru. Alvarlegar athugasemdir voru gerðar við þessa teikningu, hljóðmat eftir framkvæmdir, og ætluðu verktakar að leggja fram nýjar mælingar en í núverandi fylgiskjöllum er fyrri teikning óbreytt. Þessu er harðlega mótmælt.
5. á fyrrgreindum fundi kom fram fyrirspurn um núverandi ástand lagna í götunni og inn á hvaða lagnir þessi nýju hús yrðu tengd og var því lofað að það yrði skoðaða og kynnt okkur íbúum ásamt svára um hvort jarðvinna fæli í sér einhverja sprengivinnu en enginn svör hafa borist. Samkvæmt upplýsingum sem mér bárust í fyrra þá eru flestar lagnir í hverfinu ónýtar enda löngu komnar á tíma vegna aldurs ?
6. mjög mikið rask verður á framkvæmdatíma fyrir núverandi íbúa og áskil ég mér rétt til að krefjast skaðabóta vegna hugsanlegra skemmda sem gætu orðið á minni eign m.a vegna jarðvinnu.
7. nú þegar er ljóst að á Sogaveginum er mikil umferð á háannatíma að morgni og í eftirmiðdag vegna þrenginga við Sogaveg-Grensásveg og Sogaveg-Réttarholtsveg en gera má ráð fyrir að allt að 100 bílar bætist við með þessum nýjum húsum, 2 bílar á íbúð miðað við íbúðir á þessum stað, sem væntanlega verða ekki fyrir tekjulága, er líklegra heldur en 0,7 bílar eins og áætlanir gera ráð fyrir og þar er ekki verið að tala um heimsóknir til íbúa. Það eru nefnilega ekki allir á reiðhjólum í Reykjavík að vetri til þótt sumir vilji hafa það þannig.

8. Því miður virðist það vera þannig í dag að Reykjavíkurborg tekur hagsmuni verktaka, sem borga í sjóði, framyfir vilja og hagsmuni íbúana sem búa og mynda þau íbúahverfi sem við viljum hafa í dag.

En það vill gleymast að íbúalýðræði er ekki eitthvað til að nota aðeins í ræðum og riti rétt fyrir kostningar. Svona ákvörðun um Sogavegin sem Reykjavíkurborg er að taka mun bitna á núverandi og komandi íbúum við götuna um alla tíð.

Þá vekur það okkur íbúunum sérstaka athygli hvernig staðið hefur verið að þessu máli og vekur áleitnar spurningar hvort það skipti máli að þáverandi borgarfulltrúi hefur mikilla hagsmuna að gæta og átti sæti í þeirri nefnd sem á fyrri stigum fjallaði um þetta mál, þótt svo hann hafi hugsanlega vikið af fundi á meðan að þetta var rætt, þá eru hagsmunirnir hans og hans fjölskyldu þótt hann hafi í dag hætt afskiptum af borgarmálefnum.

Þetta bréf og fleiri munu verða birt með opinberum hætti í fjölmiðlum og áskiljum við okkur allan rétt á að mótmæla þessum framkvæmdum og eyðileggingu á skóginum við Vonarland á Sogavegi.

Þorsteinn Haraldsson.



Siv. Ark. MNAL Sigrún Sigurðardóttir, húseigandi að Sogavegi 78, Reykjavík.

Rasmusbakken 15, 0962 Oslo,

Oslo, 18. 07. 2016

Athugasemdir við auglýsta skipulagstillögu á Sogaveg 73, 75 og 77.

Í gildandi deiliskipulagi, samþykktu í borgarráði 12. Jan. 1999, stendur að minni lóðarhlutinn (S 73/75) sé íbúðarhúsaloð, á meðan stærri lóðarhlutinn (S 77) sé eingöngu ræktunarlóð og því enginn byggingarréttur á þeirri lóð. Þetta var samþykkt til að forðast það sem nú er verið að reyna; að fá að byggja á lóðinni. Lóðin hefur verið ræktuð markvisst upp í nær fjörutíu ár, og trjágróðurinn því orðinn að myndalegum skógi, sem er farinn að skila jákvæðu koltvísýringsdæmi. Ef skógurinn verður felldur hættir hann að binda koltvísýringinn og við fáum alla mengunina í staðinn, auk þeirrar viðbótar sem aukin bílaumferð hefur í för með sér.

Ég leyfi mér að benda á grein um koltvísýringsdæmið á skogur.is 05. 02. 2016 og einnig skogoglandskap.no um „opptak og utslipp av co2 i skog.“

Það er því fylsta ástæða til að halda í allan þann skóg sem ræktaður hefur verið í borginni, hvort heldur sem það er á svokölluðum grænum svæðum eða ræktunarlóðum, og samkvæmt mínum skilningi mun það líka vera stefna gildandi aðalskipulags að styrkja græn svæði í borginni, frekar enn að byggja þau niður. Að byggja á lóðinni er því andstætt gildandi aðalskipulagi.

Þessi skógarlundur dregur verulega úr umferðarhávaða frá Miklubraut fyrir íbúa Smáíbúðahverfisins, svo einnig frá því sjónarmiði væri mikil eftirsjá í því ef hann hyrfi eða yrði stórlega skertur og nýbyggingar með eða án hljóðmana geta á engan hátt komið í hans stað.

Lóðirnar Sogavegur 73 og 75 eru íbúðarhúsaloðir samkvæmt gildandi deiliskipulagi og eiganda þess því hugsanlega heimilt að byggja eða rífa og byggja á þeim lóðum. Hve þétt og hátt yrði leyft að byggja þar er aftur á móti byggingaryfirvalda að ákveða og þar vil ég höfða til núverandi yfirvalda að taka meira tillit til staðsetningar í borginni og næsta umhverfi hennar, en þessi skipulagstillaga gerir.

Smáíbúðahverfið byggðist mikið til upp á milli 1950 og 1960, á þeim tíma sem fjölskyldur voru barnmargar og húsnaðisþörfin mjög mikil. Flestir sem fengu úthlutað lóðum þarna voru að byggja yfir stórar fjölskyldur og hefðu sannarlega haft þörf fyrir stærri hús, en það var stefna borgaryfirvalda að takmarka stranglega byggingarmagn á lóðunum í hverfinu og að halda sig við smáhús. Eftir því sem fjölskyldurnar stækkuðu var leitað ýmissa leiða til að fá leyfi borgaryfirvalda til að byggja við og stækka húsin, en þar sýndu yfirvöld mikla staðfestu og voru bílskúrar það eina, sem hægt var að gera sér vonir um að fá byggja lengi vel. Niðurstaðan varð þar með sú, að hverfið hélt óbreyttu heildaryfirbragði með svipuðum smáhúsum, nokkuð sem fólk kann vel að meta í dag.

Seinna var tveim lóðum úthlutað til atvinnustarfsemi við Sogaveg, vestan við umræddar lóðir. Þar var byggingarmagnið einnig mjög strangt takmarkað, ein hæð útað Sogavegi eins og í smáíbúðahverfinu, auk jarðhæðar Miklubrautarmegin. Þar með var tryggt að atvinnuhúsnaðið bryti ekki í bága við stíl

og yfirbragð hverfisins. Ef núverandi lóðareigendum verður heimilað að rífa og byggja á lóðunum Sogavegur 73-77 skapast fordæmi og þá verður er ekki spurning um hvort atvinnuhúsabyggingarnar verði seld fjármögnum, rifnar og lóðirnar byggðar blokkum. Eina spurningin er hve hratt það muni gerast. Niðurstaðan mun verða sú að smáíbúðahverfið verður lokað inni á milli nýrra virkismúra, allt útsýni til Esjunnar hverfur og þessi götummynd, ásýnd hverfisins sem fólk þekkir og sér víða að, hverfur frá bæjarmyndinni á bak við blokkir.

Mér er spurn hvaða viðbrögð borgaryfirvöld myndu hafa við því, ef nokkrir húseigendur á samlægum lóðum í smáíbúðarhverfi myndu vilja slá saman lóðum, rífa litlu húsin og byggja blokkir í staðinn. Það er alveg sambærilegt dæmi og alls ekki óraunhæft ef fordæmi fæst á þeim lóðum sem um er fjallað.

Byggingarmagn.

Skipulagsupprættirnir sýna byggingar, sem eru málsett 14,7 metrar frá Miklubraut séð. Það eru þrjár hæðir uppá 3,2 metra auk fjórðu hæðarinnar sem málsett er 5,1 metra. Þetta eru því í raun 4,5 hæða blokkir. Það er allaveganna ekki mælikvarði sem samsvarar á neinn hátt smáíbúðahverfisbyggðinni með sínar 1,5 hæðir, né atvinnuhúsnæðið við hliðina, sem er tvær hæðir frá Miklubrautinni séð. Það er augljóst að tillagan gerir ráð fyrir framandi magni og mælikvarða, algjörlega út í hött á þessum stað; **það er verið að múra hverfið inni með blokkunum.** Það er því ljóst að skipulagstillagan þrýstir meira á að fá eins mikið byggingarmagn inn á lóðirnar eins og hægt er, í stað þess að leita eftir góðum og fallegum lausnum í anda hverfisímyndarinnar.

Það er athyglisvert að skipulagstillagan gerir ekki ráð fyrir að bílakjallarar gefi pláss fyrir nema takmörkuðum fjölda bílastæða, töluvert færri enn fyrirhugaðar íbúðir í blokkunum. Þar sem fyrirhugaðar íbúðir eru hugsaðar sem fjölskylduíbúðir, er ólíklegt að bílaeign verði minni enn einn á íbúð(aug hjólaeignar). Engin gestastæði eru heldur fyrirhuguð á lóðinni. Þetta hvort tveggja, ásamt því að aðkoman að blokkunum verður frá Sogavegi, mun óhjákvæmilega leiða til þess að þarna verður mikið lagt í götu, sem er óæskilegt fyrir bæði gangandi og akandi umferð.

Sem húseiganda á Sogavegi 78 get ég ekki séð neitt jákvætt í þeirri skipulagstillögu sem liggur fyrir í dag og ég lít svo á að ef hún verði samþykkt muni það hafa mjög neikvæð áhrif í för með sér, bæði fyrir hverfisbúa og tap fyrir alla aðra sem njóta þess að sjá heillega götummynd í dag, og ekki síst fyrir umhverfið. Ég fer því fram á að tillögunni verði hafnað, bæði vegna neikvæðra umhverfisáhrifa og vegna þess að hún tekur ekki nægilegt tillit til nágrennisins.

Varðar: Sogavegur 73-77

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju umsókn Odds Kristjáns Finnbjarnarsonar, mótt. 28. ágúst 2015, varðandi breytingu á deiliskipulagi Sogavegar, Vonarlands, vegna lóðanna nr. 73-75 og 77 við Sogaveg. Í breytingunni felst að rífa niður tvö hús á lóðinni nr. 73-75 við Sogaveg og byggja fjölbýlishús í stað þeirra ásamt byggingu fjölbýlishúss á óbyggðri lóð nr. 77 við Sogaveg, samkvæmt deiliskipulags- og skýringaruppskrift. THG arkitekta ehf., dags. 24. febrúar 2016. Einnig er lögð fram fundargerð frá íbúafundi sem haldinn var 31. mars 2016. Tillagan var auglýst frá 1. júlí til og með 12. ágúst 2016. Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir: Þorsteinn Haraldsson, dags. 11. ágúst 2016. Erindinu var vísað til umsagnar verkefnisstjóra á fundi skipulagsfulltrúa 19. ágúst 2016 og er nú lagt fram að nýju.

Umsögn:

Eftirfarandi aðilar gerðu athugasemdir við breytingu á deiliskipulagi Sogavegar, Vonarlands vegna Sogavegar 73-77:

1. Þorsteinn Haraldsson, Sogavegi 80, dags. 11. ágúst 2016.
2. Sigrún Sigurðardóttir, Sogavegi 78, dags. 18. júlí 2016

-
1. Þorsteinn Haraldsson, Sogavegi 80, dags. 11. ágúst 2016.

Þorsteinn telur að of lítið sé að gera ráð fyrir 0,7 bílastæðum á íbúð og að skorta muni bílastæði fyrir íbúa nýbygginganna: „Sogavegurinn tekur ekki við fleiri bílastæðum, ekki nema að notuð verði bílastæði við núverandi einbýlishús við götuna.“ Akstur inn á bílastæði verði á móts við Sogaveg 78 og 80 skapi ónæði fyrir núverandi íbúa og að Sogavegurinn sé ekki gerður fyrir inn og útakstur á þessum stað, mikill hraðaakstur sé á veginum og að ekki sé gert ráð fyrir gangbraut yfir götuna þó að væntanlega yrðu skólabörn búsett í nýbyggingunum.

Hann segir að trén á lóðunum tveimur séu með stærstu skógum í einkaeign innan borgarinnar og að hann hafi sett svip á götuna og virkað sem hljóðmúr auk þess að vernda gegn norðanáttinni.

Þorsteinn segir: „Reykjavíkurborg hefur árum saman sett kvöð á einbýlishúsin við götuna að þeim megi ekki breyta, sem snýr að götu, vegna þess að götumyndin eigi og verði að halda sér óbreyttri. Verður ekki séð annað en að þetta yfirbragð götunnar, sem hefur haldið sér í áratugi, verði eyðilögð til frambúðar vegna gróðrar sjónarmiða borgarinnar og verktaka. Verði af þessari byggingu þá hljóta þessi kvöð á núverandi einbýlishúsum við götuna að leggjast af og eigendur geti sótt um ýmis konar breytingar sem snúa að götu.“

Á íbúafundi voru sýndar hljóðmælingar sem voru gagnrýndar og átti að lagfæra. Þorsteinn telur að sömu teikningar hafi verið sýnd í endanlegum gögnum. Ennfremur var spurt um lagnir hverfisins á fundinum og hvar ætti að tengja nýju húsin inn á þær og hvort að jarðvinna fæli í sér sprengingar, en engin svör borist við því enn.

Rask verður á framkvæmdatíma og áskilur Þorsteinn sér rétt til að krefjast skaðabóta vegna hugsanlegra skemmda sem gætu orðið á hans eign.

Þorsteinn telur að allt að 100 bílar fylgi nýbyggingunum og að nú þegar sé mikil umferð á Sogaveginum á háannatíma vegna þrenginga við Grensásveg og Réttarholtsveg.

Þorsteinn telur borgina ganga erinda verktaka framfyrir vilja íbúa og að íbúalýðræði eigi ekki bara að nýta fyrir kosningar. Hann telur þessa ákvörðun eiga eftir að bitna á íbúum Sogavegar í framtíðinni. Hann segir ennfremur: „Þá veur það okkur íbúunum sérstaka athygli hvernig staðið hefur verið að þessu máli og veur áleitnar spurningar hvort það skipti máli að þáverandi borgarfulltrúi hefur mikilla hagsmuna að gæta og átti sæti í þeirri nefnd sem á fyrri stigum fjallaði um þetta mál, þótt svo hann hafi hugsanlega vikið af fundi á meðan að þetta var rætt, þá eru hagsmunirnir hans og hans fjölskyldu þótt hann hafi í dag hætt afskiptum af borgarmálefnum.“

Þorsteinn segir að bréf hans muni verða birt með opinberum hætti í fjölmiðlum og áskilur sér rétt á að mótmæla þessum framkvæmdum og eyðileggingu á skóginum við Vonarland á Sogavegi.

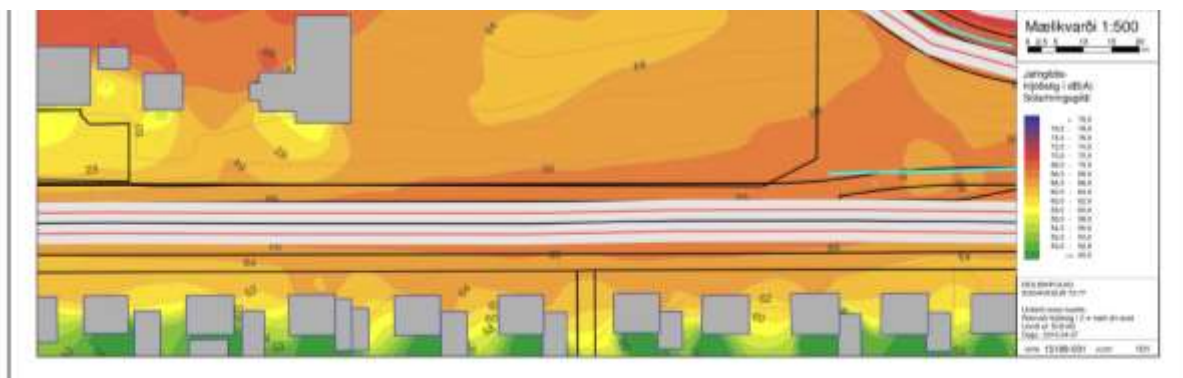
SVAR:

- Bílastæði og umferð.

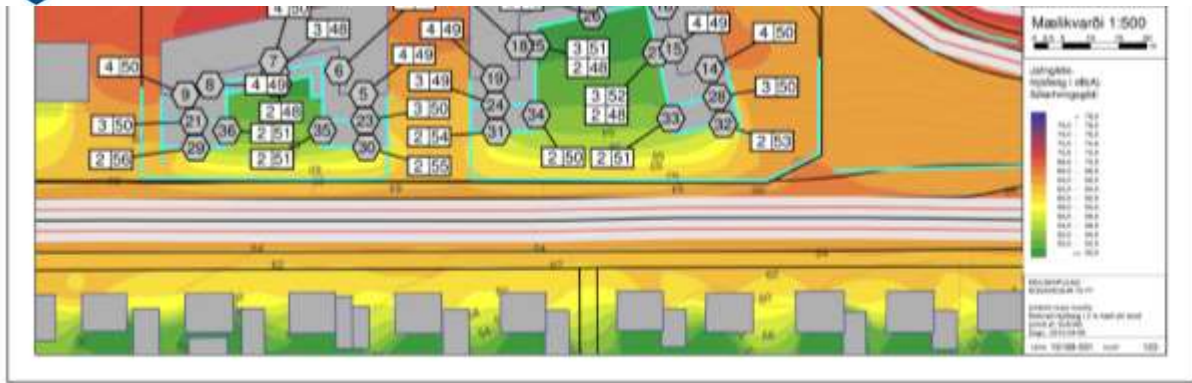
Kröfur um eitt bílastæði á íbúð eru í samræmi við sambærileg uppbyggingaráform í borginni. Í hjóla og bílastæðastefnu borgarinnar í aðalskipulagi er á svæði 2, sem Sogavegur tilheyrir, gerð krafa um 1 bílastæði á hverja 120 m² húsnæðis. Deiliskipulagstillagan gerir því ítarlegri kröfur en viðmið aðalskipulags segir til um. Sogavegur er auk þess staðsettur í miðju borgarinnar með gott aðgengi að strætó, hjóla- og göngustígum. Hámarkshraði á Sogavegi er 50 km/klst en verður lækkaður í 30 km/klst. Sogavegurinn ber út og innakstur á þessum kafla, eins og tilfellið er austan megin Réttarholtsvegar. Ábending um hvort að hægt yrði að gera ráð fyrir bílastæðum samsíða í götu við Sogavegin var borin upp á íbúafundinum. Ábendingin er tekin til greina og verður skoðuð við útfærslu gatnahönnunar.

- Tré og hávaði.

Varðveita skal, skv. deiliskipulagstillögunni há grenitré á lóðamörkum til norðurs og austurs, auk þess sem plantað verður trjám meðfram lóðamörkum til suðurs. Há tré geta skýlt fyrir vindi en þau veita ekki gott skjól fyrir hávaða. Nýbyggingarnar koma til með að skýla byggðinni sunnan við Sogavegin betur fyrir vindi og hávaða frá Miklubraut. Sjá leiðrétt hljóðkort á skýringaruppdrætti:



Hljóðkort núverandi ástand 50km/klst við Sogaveg



Hljóðkort með fyrirhuguðum byggingum 50km/klst við Sogaveg

- Breytingar á núverandi byggð.

Allar umsóknir um breytingar á núverandi byggð eru meðhöndlaðar málefnalega.

- Byggingarhæfi lóða (lagnir) og hugsanlegar 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 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.*

- Íbúalýðræði.

Í skipulagslögum nr. 123/2010 kemur fram að tillaga að breyttu deiliskipulagi skuli auglýst með áberandi hætti, svo sem í dagblaði sem gefið er út á landsvísu. Tillagan skal einnig liggja frammi á skrifstofu hlutaðeigandi sveitarfélags eða á öðrum opinberum stað og vera auk þess aðgengileg á netinu. Í auglýsingu skal tilgreina hvar tillagan er til sýnis og hve lengi og skal sá tími ekki vera skemmri en athugasemdafrestur. Í auglýsingu skal hverjum þeim aðila sem telur sig eiga hagsmuna að gæta gefinn kostur á að gera athugasemdir við tillöguna innan ákveðins frests sem eigi skal vera skemmri en sex vikur frá birtingu auglýsingar. Tekið skal fram hvert skila skuli athugasemdum.

Deiliskipulagsbreyting fyrir Sogaveg 73-77 var auglýst með formlegum hætti frá 1. júlí til og með 12. ágúst 2016 sbr. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga. Að auki voru bréf send út til nágretta til upplýsingar og haldinn sérstakur íbúafundur þann 31. mars 2016. Málsmeðferð var því í fullu samræmi við ákvæði skipulagslaga og tillit tekið til málefna Sjónarmiða bæði á íbúafundinum og við úrvinnslu athugasemda.

Varðandi fullyrðingu um að borgin gangi erinda verktaka eða ákveðinna borgarfulltrúa vísast í svar við athugasemd nr. 2 um skilgreiningu lóðanna sem íbúðasvæði í nýju aðalskipulagi.

2. Sigrún Sigurðardóttir, Sogavegi 78, dags. 18. júlí 2016.

Sigrún segir að í samþykktu deiliskipulagi frá árinu 1999 hafi minni lóðarhlutinn verið íbúðarhúsalóð á meðan stærri lóðarhlutinn sé eingöngu ræktunarlóð og því enginn byggingarréttur á þeirri lóð til þess að forða því að byggt yrði á lóðinni sem nú eigi að gera. Skógur hafi verið ræktaður á lóðinni í nær 40 ár sem skili jákvæðu koltvísýringisdæmi. Ef skógurinn verði felldur komi mengun í staðinn auk meiri mengunar frá fleiri bílum. Sigrún bendir á tímaritagreinar máli sínu til stuðnings og finnst því fyllsta ástæða til að vernda þann skóg sem fyrir er, hvort heldur sem hann er á grænum svæðum eða



ræktunarlóðum. Hún segir stefnu Aðalskipulags Reykjavíkur vera að styrkja græn svæði í borginni og telur því tillöguna andstæða gildandi aðalskipulagi. Hún segir skóginn draga úr umferðarhávaða og að nýbyggingar myndu ekki gera slíkt hið sama.

Sigrún segir að skv. gildandi deiliskipulagi séu Sogavegur 73 og 75 á íbúðarhúsalóð og vill höfða til skipulagsyfirvalda að stilla hæð og nýtingu hugsanlegra nýbygginga þar í hóf og taka þar með meira tillit til staðsetningar bygginganna en þessi tillaga gerir.

Sigrún rekur að skipulagsyfirvöld hafi viljað halda í ásýnd Smábúðahverfisins og verið íhaldsöm þegar sótt var um breytingar. Hverfið hafi haldið upprunalegu heildaryfirbragði og það kunni fólk að meta í dag. Atvinnuhúsnæði norðan megin Sogavegar hafi fylgt sömu lögmálum með einni hæð út að Sogavegi og tvær að Miklubraut. Hún spáir því að með nýbyggingunum skapist fordæmi fyrir atvinnuhúsnæðin til að hækka. Við það muni eldri byggðin lokast af innan blokka/virkismúra og útsýni til Esjunnar hverfa.

Hún segir uppdrátt sýna fjórðu hæðina hærri en hinar og húsið sé því í raun 4,5 hæða. Það samsvari ekki smágerðri byggðinni sem fyrir er og fer fram á að tillögunni verði hafnað, vegna umhverfisáhrifa og vegna þess að hún taki ekki nægjanlegt tillit til nágrennisins.

- Íbúðasvæði.

Í gildandi Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er fest í sessi stefna borgarinnar til að fjölga íbúðum inn á við í stað útpenslu undanfarinna áratuga. Vegna þessa eru m.a. svæði sem áður tilheyrðu veghelgunarsvæði stofnbrauta endurskilgreind sem íbúðasvæði. Svæðið sem um ræðir er því ekki lengur á grænu svæði í aðalskipulagi heldur á íbúðasvæði og því er það í samræmi við aðalskipulag að lóðarhafi geti sótt um að skilgreina íbúðabyggð á lóðunum.

Varðandi athugasemd um að gróður dragi úr hávaðamengun vísast í svar við athugasemd 1.

- Koltvísýringsjöfnun.

Fram kom á íbúafundi sem haldinn var þann 31. mars að ræktunarsvæðið er á einkalóð. Deildarstjóri náttúru og garða hjá Reykjavíkurborg mat ástand ræktunarsvæðisins sem svo að grisja þyrfti verulega á svæðinu þar sem mörg trén lögju undir skemmdum. Það kom fram í máli hans að dimmt væri á svæðinu og ekki væri því um eiginlegt útivistarsvæði að ræða. Í tillögunni er reynt eftir megni að halda í ásýnd svæðisins með því að skilgreina svæði þar sem varðveita á trén sem fyrir eru og gróðursetja ný á lóðarmörkum til suðurs. Koltvísýringsjöfnun verður því einhver eftir breytingu þó að hún verði mun minni en í dag.

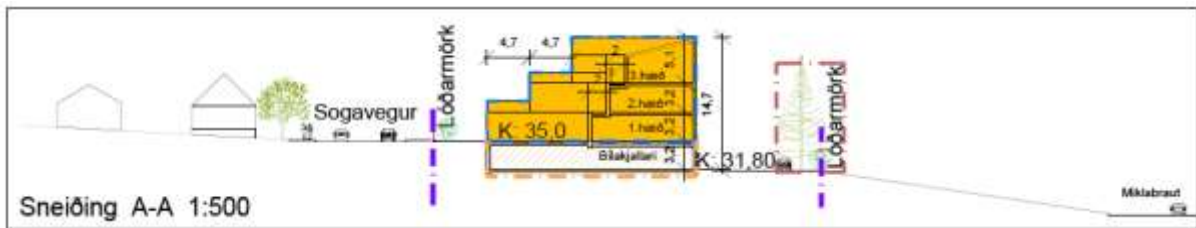
Með þéttingaráformum aðalskipulags er óhjákvæmilegt að stundum stangist á hagsmunir um annars vegar þéttingu byggðar og hins vegar um markmið kolefnisbindingar og markmið um að styrkja græn svæði í borginni. Þétting byggðar er eitt helsta umhverfismál borgarinnar. Í aðalskipulagi er lögð áhersla á uppbyggingu á miðlægum svæðum innan núverandi byggðar til þess að draga úr vegalengdum og stuðla að breyttum ferðavenjum. Til þess að vega upp á móti neikvæðum áhrifum uppbyggingar á koltvísýringsjöfnun á einstaka reitum mætti skoða gróðursetningu á nálægum reit sem mótvægisáðgerð. Ekki er búið að móta áætlun um slíkt í borginni þó að ýmsar hugmyndir séu til skoðunar.

- Form bygginga.

Vegna hertra krafna um hljóðvist í íbúðum á íbúðasvæðum skv. núgildandi byggingarreglugerð var niðurstaða þróunarvinnu deiliskipulagshöfunda að byggja fjölbýlishús í skeifu sem myndi sjálft skýla innri garði þar sem allar íbúðir hefðu eina hlið í vari frá hávaða. Byggingarreitirnir taka mið af hæð húsa sunnan megin við Sogaveg með því að vera frá einni hæð næst Sogaveginum og trappast svo



upp í þrjár hæðir næst Miklubrautinni. Þetta fyrirkomulag er líka tilkomið til að uppfylla hljóðvistaraskilyrði frá Sogavegi. Vegna landhalla í norður er því aðeins þriðja hæðin hærrí en núverandi byggð. Sjá mynd:



Norðan megin Miklubrautar eru stærri byggingar en smágerð byggð sunnan við Sogaveg sem nýbyggingarnar taka líka mið af. Embætti skipulagsfulltrúa telur, þrátt fyrir krefjandi ytri aðstæður, tillöguna vera í góðu samræmi við aðliggjandi byggð.

Varðandi athugasemd um breytingar á núverandi byggð, atvinnuhúsnæði, vísast í svar við athugasemd 1.

Niðurstaða:

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

f.h.

Skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Hildur Gunnarsdóttir arkitekt, verkefnastjóri.



 Reykjavikurborg Umhverfis- og skipulagssvið		
Skjaln.	Afrit til	Ábn.
Móttakið 23. SEP. 2016		
		sign
Skrifst. sviðstj.	<input type="checkbox"/> Nefnd / Afgr.fund.	Afgreitt
Byggingarfulltr.	<input type="checkbox"/>	
Skipulagsfulltr.	<input type="checkbox"/>	
Athugasemdir		

Reykjavík, 20. september
2016
R16040128
6631
HBL/lss

Umhverfis- og skipulagssvið
Örn Sigurðsson
Borgartúni 12-14
105 REYKJAVÍK

Sogavegur 73-75 og 77 - deiliskipulag

Á fundi borgarráðs þann 15. september 2016 var lagt fram bréf umhverfis- og skipulagssviðs, dags. 9. september, sbr. samþykkt umhverfis- og skipulagsráðs frá 7. september 2016 á auglýstri breytingu á deiliskipulagi Sogavegar, Vonarlands, vegna lóðanna nr. 73-75 og 77 við Sogaveg.

Borgarráð samþykkti erindið.

Helga Björk Laxdal
e.u.

Reykjavíkurborg
Björn Axelsson, skipulagsfulltrúi
Borgartúni 12 - 14
105 Reykjavík

Reykjavík, 14. október 2016
Tilvísun: 201609149 / 3.5

**Efni: Breyting á deiliskipulagi Sogavegar, Vonarlands vegna Sogavegar 73-77,
Reykjavík**

Reykjavíkurborg hefur, með erindi dags. 21. september 2016, sent Skipulagsstofnun breytingu á deiliskipulagi Sogavegar, Vonarlands, Sogavegi 73-75 og 77, til yfirferðar samkvæmt 1. mgr. 42. gr. skipulagslaga og var málsmeðferð skv. 1. mgr. 43. gr. laganna. Athugasemdafresti lauk 12. ágúst 2016. Deiliskipulagsbreytingin var samþykkt í borgarráði 15. september 2016 ásamt umsögn skipulagsfulltrúa um framkomnar athugasemdir, dags. 26. ágúst 2016.

Deiliskipulagsbreytingin felur í sér að heimila niðurrif núverandi húsa á lóðinni við Sogaveg 73-75 og að byggja þarþriggja hæða fjölbýlishús. Á aðliggjandi lóð, Sogavegi 77, sem er óbyggð er jafnframt gert ráð fyrir þriggja hæða fjölbýlishúsi. Samtals verða íbúðir á lóðunum tveimur allt að 49 talsins og verða bílakjallarar undir báðum húsunum. Eitt bílastæði er fyrir hverja íbúð.

Deiliskipulagsbreytingin er sett fram á kortblaði með greinargerð og breytingaruppdrætti í mkv. 1:500, dags. 24. febrúar 2016. Einnig fylgir skýringaruppdráttur með hljóðstigskortum af skipulagssvæðinu fyrir og eftir breytingu, skuggavarpmyndum og massamódelmyndum. Jafnframt barst umsögn Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur um fyrirspurn um byggingu 20 íbúða við Sogaveg 77, dags. 21. júlí 2014.

Skipulagsstofnun getur ekki tekið afstöðu til efnis deiliskipulagsbreytingarinnar fyrr enn umsögn Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur vantar um deiliskipulagið liggur fyrir. Bent er á að leiðrétta þarf fjölda bílastæða í skilmálakafla um Sogaveg 77 - þau eiga að vera 19 talsins, sbr. uppdrátt og skilmálatöflu. Einnig óskar Skipulagsstofnun eftir að fá sent til vörslu gildandi deiliskipulag svæðisins ásamt síðari breytingu á því samþykkttri 12. janúar 1999.


Hlynur Torfi Torfason

Ann María Andreassen

Frá: Svava Svanborg Steinarsdóttir
Sent: 22. desember 2016 13:33
Til: Ann María Andreassen
Efni: SV: Sogavegur 73 til 77

Efni: Umsögn um deiliskipulag fyrir Sogaveg 73-77

Vísað er til tölvubréfs skrifstofu skipulagsfulltrúa dags. 17. október þar sem óskað er umsagnar Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur (HER) um deiliskipulag fyrir Sogaveg 73-77. HER hefur farið yfir deiliskipulagið og þau gögn sem því fylgja og gerir eftirfarandi umsögn.

Hljóðvistargögn sýna að hávaði vegna umferðar fer yfir hámarksgildi við húsvegg skv. töflu I í reglugerð nr. 724/2008 um hávaða við fyrirhuguð íbúðarhús á deiliskipulagsreitnum. Í 5. gr. reglugerðarinnar segir að við skipulagsgerð skuli miðað við að hljóðstig verði undir mörkum settum í viðauka. Skipulagsyfyrvöld geti þó ákveðið að í stað marka í viðauka, gildi um íbúðarhúsnæði á afmörkuðum svæðum staðallinn ÍST 45:2003: Hljóðvist – Flokkun íbúðarhúsnæðis. Flokkur C í staðlinum er lágmarkskrafa fyrir nýjar íbúðir. Til að hægt sé að reisa íbúðarhús innan deiliskipulagsreitsins þurfa skipulagsyfyrvöld því að taka fram á skipulagsuppdrætti að innan marka deiliskipulagsins gildi hljóðvistarstaðallinn. Í staðlinum kemur fram krafa um að hávaði megi ekki fara yfir 50 dB(A) við eina hlið íbúða eigi þær að falla í C-flokk. Þar sem dvalarsvæði er skilgreint á lóð skal hljóðstig alltaf vera undir 55 dB. Í uppfærðri greinargerð um hljóðvist kemur fram að unnt sé að uppfylla þessa kröfu með því að reisa hljóðvegg Sogavegsmegin við íbúðarhús og með því að nota svalaskerma til að ná hljóðstigi niður. Skv. staðlinum skal hljóðstig innandyra ekki vera yfir 30 dB(A) og verður að ná þeirri kröfu með byggingartæknilegum aðgerðum s.s. einangrun og hljóðeinangrandi gleri. HER beinir því til hönnuða að reyna eftir fönnum við hönnun íbúðanna að láta svefnherbergi vísa að hljóðlátri hlið þeirra. Skilyrði um 55 dB hljóðstig á dvalarsvæði á lóð sem krafa er um í reglugerð nr. 724/2008 er uppfyllt. Þess skal gætt að hljóðveggur sé hvergi rofinn til að tryggja fulla virkni hans. Hávaðavarnir þurfa að hafa risið áður en hús eru tekin til búsetu.

Hvað varðar loftgæði bendir HER á það að vegna nálægðar deiliskipulagsreitsins við Miklubraut eru umtalsverðar líkur á að loftmengun við fyrirhuguð íbúðarhús. Loftgæðamælingar við Grensásveg, Tunguveg og Bíldshöfða hafa sýnt að svifryksmengun er almennt talsverð við Miklubraut. Mælistöðin við Grensásveg er föst mælistöð sem ætlað er að endurspeglar mestu mögulega mengun frá umferð í borginni. Stöðin er í um 500 m fjarlægð frá deiliskipulagsreitinum. Skv. deiliskipulaginu er fyrirhugað að láta trjábelti sem stendur á reitnum standa áfram sem er jákvætt þar sem sýnt hefur verið fram á að trjá- og runnagróður tekur til sín svifryk og dregur þannig úr mengun. HER leggur áherslu á að á skipulagsuppdrætti komi fram að plantað verði meiri trjágróðri við Miklubraut fyrir neðan deiliskipulagsreitinn til að draga úr svifryksmengun við íbúðarhús.

Virðingarfyllst
f.h. Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur

Svava S. Steinarsdóttir

Heilbrigðisfulltrúi

Kveðja,

Svava S. Steinarsdóttir
heilbrigðisfulltrúi
Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur
Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur
Borgartúni 12-14, 105 Reykjavík
sími 4111111Tp: svava.s.steinarsdottir@reykjavik.is

From: Ann María Andreasen
Sent: 22. desember 2016 12:45
To: Svava Svanborg Steinarsdóttir
Subject: Sogavegur 73 til 77

ertu til í að senda mér afrit af umsögninni sem send var til skipulagsstofnunar

Ann Andreasen
Umhverfis og skipulagssvið,
Skrifstofa skipulagsfulltrúa
Sími: 411-1111
Netfang: ann.andreasen@reykjavik.is
Borgartúni 12 - 14, 105 Reykjavík
veffang reykjavik.is

Kraftur, höfsemd, samvinna, vinsemd

SPARAÐU: Ekki prenta t-póst ef það er óparfi


ÞAÐ ER AUÐVELT AÐ TAKA STRÆTÓ AÐ HÖFÐATORGI.
Leiðir 4, 12 og 16 stoppa beint fyrir utan - og 5 mínútna gangur á Hlemm!

Reglur um trúnað í tölvupóstsamskiptum: <http://www.reykjavik.is/trunadur>

Reglur um trúnað í tölvupóstsamskiptum: <http://www.reykjavik.is/trunadur>

Leiddu hugann að umhverfinu áður en þú prentar út þennan tölvupóst. Prentaðu á báðar hliðar í svarthvítu ef nauðsyn krefur.

Reykjavíkurborg
Björn Axelsson, skipulagsfulltrúi
Borgartúni 12 - 14
105 Reykjavík

 Reykjavíkurborg Umhverfis- og skipulagssvið	
Skjalnúmer: _____	Ábmr. HG
Móttekið 02. JAN. 2017	Ann sign
Skripta svið: _____	Neðri Afgr.fund. _____
Bygginga-fulltr. _____	Byggreitt _____
Skipulagsfulltr. _____	
Athugasemdir _____	Reykjavík, 28. desember 2016 Tilvísun: 201609149 / 3.5

Efni: Breyting á deiliskipulagi Sogavegar, Vonarlands vegna Sogavegar 73-77, Reykjavík

Vísað er til erindis Reykjavíkurborgar dags. 21. september 2016, sbr. einnig tölvupóst 21. desember 2016, þar sem Skipulagsstofnun er send breyting á deiliskipulagi Sogavegar, Vonarlands, Sogavegi 73-75 og 77, til yfirferðar samkvæmt 1. mgr. 42. gr. skipulagslaga. Athugasemdafresti lauk 12. ágúst 2016. Deiliskipulagsbreytingin var samþykkt í borgarráði 15. september 2016 ásamt umsögn skipulagsfulltrúa um framkomnar athugasemdir, dags. 26. ágúst 2016.

Deiliskipulagsbreytingin felur í sér að heimila niðurrif núverandi húsa á lóðinni við Sogaveg 73-75 og að byggja þar þriggja hæða fjölbýlishús. Á aðliggjandi lóð, Sogavegi 77, sem er óbyggð er jafnframt gert ráð fyrir þriggja hæða fjölbýlishúsi. Samtals verða íbúðir á lóðunum tveimur allt að 49 talsins.

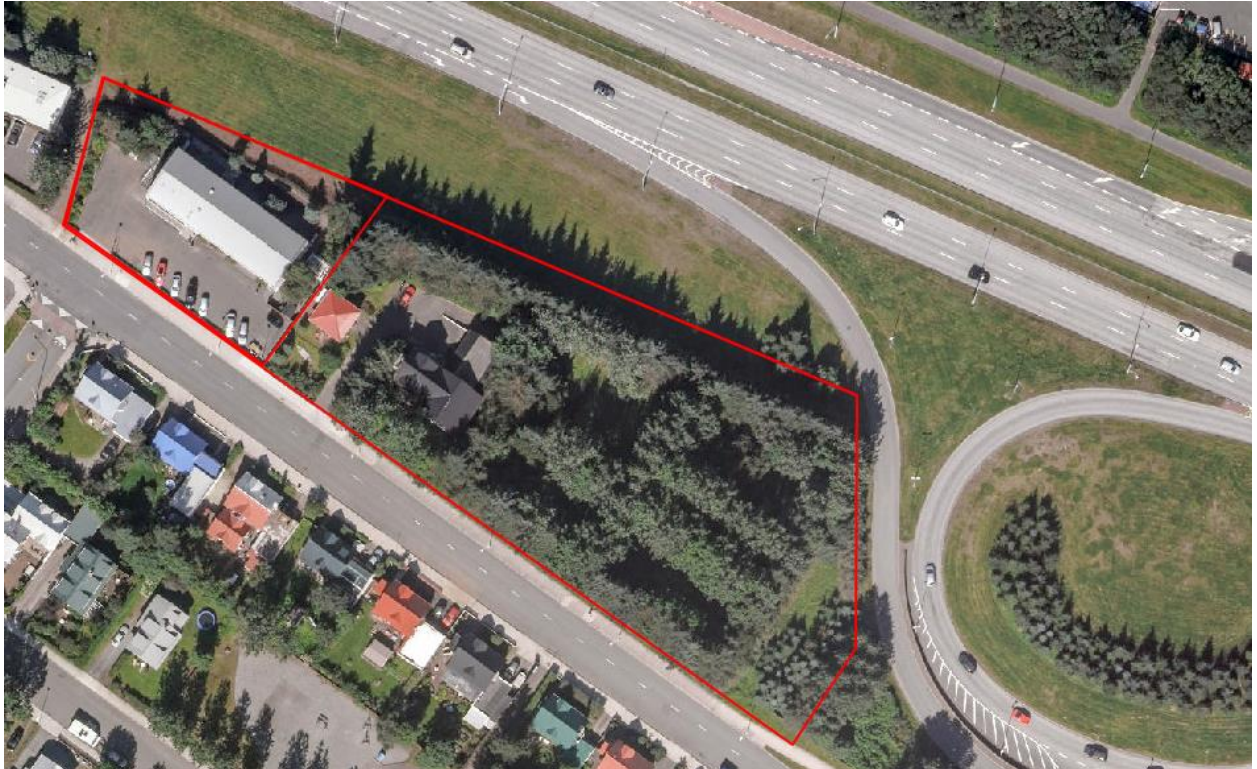
Deiliskipulagsbreytingin er sett fram á kortblaði með greinargerð og breytingaruppdrætti í mkv. 1:500, dags. 24. febrúar 2016. Einnig fylgir skýringaruppdráttur með hljóðstigskortum af skipulagssvæðinu fyrir og eftir breytingu, skuggavarpsmyndum og massamódelmyndum.

Skipulagsstofnun tók ekki afstöðu til deiliskipulagsbreytingarinnar við fyrri yfirferð, sbr. bréf dags. 14. október 2016 þar sem vantaði umsögn Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur um deiliskipulagsbreytinga.

Skipulagsstofnun hefur borist umsögn Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur, dags. 19. desember 2016, þar sem ekki eru gerðar athugasemdir við deiliskipulagsbreytinguna.

Skipulagsstofnun hefur yfirfarið framlögð gögn og gerir ekki athugasemd við að sveitarstjórn birti auglýsingu um samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar í B-deild Stjórnartíðinda.


Hlynur Torfi Torfason



Sogavegur 73-77

Hljóðvistargreinargerð 2

SOGAVEGUR 73-77

GREINARGERÐ

VERKNÚMÉR:	15189-001	DAGS:	2016-12-21
VERKHLUTI:	01	NR.:	03
UNNIÐ FYRIR:	E3 ehf		
VERKEFNISSTJÓRI:	Steindór Guðmundsson		
HÖFUNDUR:	Steindór Guðmundsson/Sverrir Sigurðsson	YFIRFARIÐ:	Arnheiður Bjarnadóttir
DREIFING:	Magnús Pálmi Örnólfsson, Gunnar K. Ottósson THG Arkitektar		
SAMANTEKT:			

Lýst er kröfum og útfærslum hljóðvistar í þeim tveimur fjölbýlishúsum sem fyrirhuguð eru á lóðum nr. 73-77 við Sogaveg í Reykjavík.

Húsin standa nálægt Miklubraut og annað húsið er ennfremur nálægt römpum af og á Miklubraut. Húsin standa einnig nálægt Sogavegi, en umferð um Sogavegin er lítil og hæg.

Hljóðstig frá Miklubraut hefur verið reiknað út og fæst jafngildishljóðstigi yfir sólarhring um 70-71 dB(A) við húsvegg norðurhliðar húsanna án hljóðtálma. Hljóðstig frá umferð um Sogaveg er um 53 - 55 dB(A) við þær húshliðar sem eru næst Sogavegi ef reiknað er með 1,20 m háum skermvegg miðað við gangstéttarhæð. Það er þá um 1,40 m hæð miðað við hæð á miðlínu götunnar.

Lögun húsanna og staðsetning hefur verið þróuð í samvinnu arkitekta og hljóðráðgjafa, þannig að takast megi að uppfylla hljóðvistarkröfur reglugerðar um hávaða og ÍST 45, hljóðflokk C.

Í viðauka eru teikningar sem sýna þær tillögur sem nú er miðað við, með hámarkshraða 50 km/klst. um Sogaveg eins og nú er. Til samanburðar eru einnig teikningar sem sýna umferðarhávaðann án þessara tveggja fjölbýlishúsa. Ekki er ólíklegt að hámarkshraði á Sogavegi verði lækkaður í 30 km/klst. sem mun þá hafa í för með sér nokkra lækun á útreiknuðu hljóðstigi, miðað við það sem hér er sýnt.

Íbúðirnar munu hafa vélræna loftræsingu og allar íbúðir munu hafa hljóðláta hlið sem snýr í suður í átt að Sogavegi eða inn að húsagarði.

Hljóðstig við allar þessar hljóðlátu húshliðar er 50 dB(A) eða lægra miðað við 50 km/klst. hámarkshraða á Sogavegi - og þá hæð á skermveggjum við Sogaveg og á svölum (lokuð svalahandrið) sem miðað var við í þessum útreikningum.

Enginn hljóðtálmi verður byggður milli húsanna og Miklubrautar, og miðað er við aðgerðir á húshliðum og gluggum á þeirri hlið sem snýr að mesta umferðarhávaðanum, þannig að hljóðstig inni verði innan reglugerðarmarka í öllum herbergjum.

Hljóðstig á útisvæðum innst í húsagörðum er 50 dB(A) eða lægra og sama er að segja um hljóðstig innst á svölum íbúða á efri hæðum, ef miðað er við 50 km/klst. umferðarhraða á Sogavegi og þessa hæð á hljóðskermum og svalahandriðum sem hér er miðað við.

Þær teikningar sem sýndar eru í viðauka sýna að þetta er uppfyllt í stórum dráttum. Ítarlegri útreikningar fyrir hverja húshlið verða gerðir í endanlegri hönnun og hugsanlega þarf að aðlaga þá hönnun lítilsháttar til að tryggja að allar íbúðir hafi hljóðlátu húshlið með hljóðstig 50 dB(A) eða lægra.

Tiltölulega auðvelt er að uppfylla hljóðvistarkröfur byggingarreglugerðar og ÍST 45 varðandi húsið sjálft.

Þá er rétt að taka fram að tré sem eru fyrir á lóðinni fá að halda sér að verulegu leyti, sem draga mun úr svifryksmengun

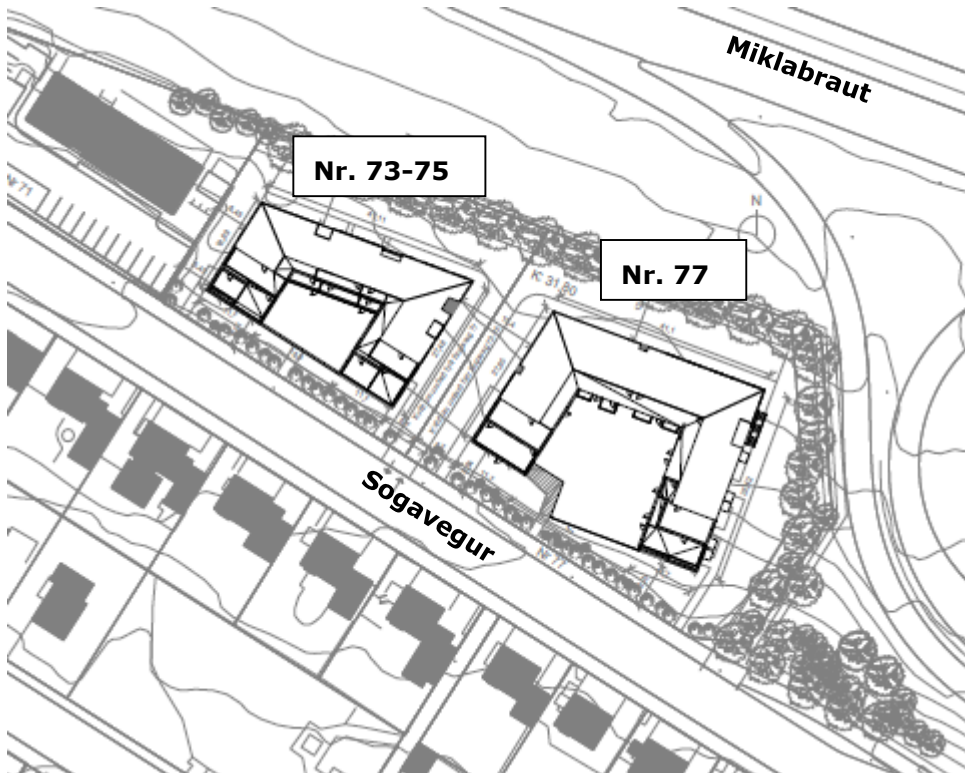


Efnisyfirlit

Efnisyfirlit	2
1 Inngangur	3
2 Forsendur hönnunar	4
3 Útreikningar	6
3.1 Umferðarhávaði	6
3.2 Niðurstöður útreikninga	7
3.3 Endanlegar niðurstöður	8
4 Hljóðvistarhönnun hússins	8
5 Viðauki	9

1 Inngangur

Verkefnið er hönnun og nýbygging tveggja fjölbýlishúsa á lóðunum Sogavegur 73-77. Reitirnir eru afmarkaðir af Miklubraut, Sogavegi og römpum sem tengja saman Miklubraut og Réttarholtsveg. Sjá á mynd 1.1. Húsin eru þrjár hæðir að Sogavegi, og efri hæðirnar eru inndreginnar, en auk þess er kjallari eða neðsta hæð að hluta niðurgráfin. Freyr Frostason arkitekt hjá THG arkitektum er aðal- og samræmingarhönnuður verkefnisins.



Mynd 1.1 Staðsetning húsanna

Húsin eru í hönnunarferli en reiknað er með inngöngum frá húsagörðum í stigahús, sem staðsett eru við húshliðar með mikinn umferðarhávaða. Tvö stigahús í húsi nr. 73-75 og þrjú stigahús í húsi nr. 77. Allar íbúðir í húsunum munu hafa húshlið til suðurs (að Sogavegi) eða inn að húsagarði á hljóðlátari hlið húsanna.

Í húsunum verður vélrænt loftræsikerfi og miðast hönnun loftræstibúnaðar við að kröfur um hávaða frá tækniúnaði innanhúss verði innan marka byggingarreglugerðar og ÍST 45:2016, hljóðflokk C. Ennfremur miðast hönnun við að ekki verði ónæði frá inntaks/frákastsháfum vegna hávaða og/eða mengunar.

Enginn hljóðtálmi verður byggður milli húsanna og Miklubrautar, og miðað við aðgerðir á húshliðum og gluggum á þeirri hlið sem snýr að mesta umferðarhávaðanum, þannig að hljóðstig inni verði innan reglugerðarmarka.

Í ljós kom í hönnunarferlinu að þrátt fyrir tiltölulega litla og hæga umferð um Sogaveg, næst ekki að uppfylla kröfu um 50 dB(A) á útsvæðum og utan við glugga á þessum hljóðlátu hliðum hvernar íbúðar, nema að reisa skermvegg við Sogavegin og ennfremur að nýta svalahandrið sem hljóðtálma. Ef miðað er við 50 km/klst. sýna útreikningar að hljóðskermur við Sogaveg þarf að vera um 1,20 m á hæð miðað við hæða á gangstéttum og svalahandrið þurfa að vera heil og nýttast sem hljóðskermur, um 1,20 m á hæð. Þá er átt við svalahandrið sem snúa að Sogavegi og inn að húsagarði, en svalahandrið á þaksvolum til austurs og vesturs í átt að meiri umferðarhávaða eru hærri, um 1,60 m á hæð. Þarna er því líka um að ræða skjólveggi fyrir þessar svalir gagnvart vindi. Ef hámarkshraði á Sogavegi lækkar í 30 km/klst., mun það hafa í för með sér nokkra lækun á útreiknuðu hljóðstigi, miðað við það sem hér er sýnt sem miðast við 50 km/klst. hámarkshraða.

Endanleg útfærsla verður gerð í tengslum við fullnaðarhönnun, en þeir útreikningar sem gerðir hafa verið sýna að hljóðstig utan við glugga og á svölum og á þeim hluta lóðanna sem eru innst í húsagörðunum verða með hljóðstigið innan þeirra marka sem skilgreind eru í hljóðflokki C í ÍST 45:2016 (50 dB(A)).

2 Forsendur hönnunar

Við hljóðvistarhönnun byggingarinnar er stuðst við viðmiðunargildi ÍST 45:2016 í flokki B & C fyrir íbúðarhúsnæði. Í byggingarreglugerð nr. 112/2012 er kveðið á um að byggingar skulu uppfylla að lágmarki viðmiðunargildi í flokki C.

Eftirfarandi töflur sýna viðmiðunargildi ÍST 45 fyrir íbúðarhúsnæði.

Tafla 1 ÍST 45: Lágmarks hljóðeinangrunargildi fyrir lofthljóð.

Gerð notendasvæðis	Flokkur B $R'_{w}+C_{50-2500}$ (dB)	Flokkur C R'_{w} (dB)
Innbyrðis á milli íbúðareininga og á milli íbúðareininga og sameignar (sameiginlegra ganga, svalaganga, stigaganga, stiga o.s.frv.), þar sem hvorki eru dyr, gluggar né önnur op á milli	58	55
Á milli íbúðareiningar og sameignar (sameiginlegra ganga, svalaganga, stigaganga, stiga o.s.frv.), þar sem eru dyr, gluggar eða önnur op á milli og hætta er á truflun vegna umgangs	58	55
Á milli íbúðareiningar og sameignar (sameiginlegra ganga, svalaganga, stigaganga, stiga o.s.frv.), þar sem eru dyr, gluggar eða önnur op á milli og ekki er hætta á truflun vegna umgangs	51	48
Á milli íbúðareininga og atvinnu- og þjónustustarfsemi, bílskúra o.s.frv.	63	60
Innbyrðis á milli herbergja í einni íbúðareiningu (að lágmarki til eins herbergis í íbúðareiningunni)	43	-

Tafla 2 ÍST 45: Hámarksgildi fyrir vegið högghljóðstig mælt á staðnum

Gerð notendasvæðis	Flokkur B $L'_{n,w}$ og $L'_{n,w}+C_{T,50-2500}$ (dB)	Flokkur C $L'_{n,w}$ (dB)
Á milli íbúðareininga	48	53
Í íbúðareiningu frá atvinnu og þjónustustarfsemi, bílskúrum, sameiginlegum þaksvölum o.s.frv.	43	48
Í íbúðareiningu frá salerni, baði, geymslu o.þ.h. og frá svölum o.þ.h. í annarri íbúðareiningu. Í íbúðareiningu frá sameign (sameiginlegum göngum, svalagöngum, stigagöngum, stigum o.s.frv.)	53	58
Á milli herbergja inni í einni íbúðareiningu (að lágmarki eins herbergis í íbúðareiningunni)	63	-

Tafla 3 ÍST 45: Hámarksgildi fyrir ómtíma T.

Gerð notendasvæðis	Flokkur B T (s)	Flokkur C T (s)
Í sameiginlegum göngum, tengirýmum og svalagöngum o.þ.h. að teknu tilliti til lofthæðar rýmisins (h)	$T_h = 0,20 \times h$	$T_h = 0,27 \times h$
Hámarksgildi fyrir ómtíma stigahúss	0,9	1,0
Í rýmum innan íbúða	0,7	-

Tafla 4 ÍST 45: Hámarksgildi fyrir hljóðstig frá tæknibúnaði

Gerð notendasvæðis	Mælistærð	Flokkur B (dB)	Flokkur C (dB)
Í íveruherbergjum frá tæknibúnaði í sömu byggingu eða annarri byggingu. Ennfremur frá hljóðgjöfum svo sem vegna reksturs og notkunar bílskúra og sameiginlegra bílahúsa.	$L_{p,Aeq,T}$	25	30
	$L_{p,Amax}$	27	32
	$L_{p,Ceq,T}$	45	50
Í íveruherbergjum frá tæknibúnaði frá atvinnu- og þjónustustarfsemi í sömu byggingu.	$L_{p,Aeq,T}$	20	25
	$L_{p,Amax}$	22	27
	$L_{p,Ceq,T}$	40	45
Í herbergjum frá tæknibúnaði í eigin íbúðareiningu	$L_{p,Aeq,T}$	30	

Tafla 5 ÍST 45: Hámarksgildi fyrir hljóðstig frá umferð

Gerð notendasvæðis	Mælistærð	Flokkur B (dB)	Flokkur C (dB)
Í íbúðum	$L_{p,Aeq,24h}$	25	30
	$L_{p,Amax}$	40	45
Í íbúðum vegna stofnhljóðs frá umferð í undirgöngum og jarðgöngum.	$L_{p,Amax}$	27	32

Tafla 6 ÍST 45: Hámarksgildi fyrir hljóðstig frá hávaðasamri starfsemi eða iðnaði

Gerð notendasvæðis	Mælistærð	Flokkur B (dB)	Flokkur C (dB)
Í íbúðum	$L_{p,Aeq,T}$		
	Dagur (07-19)	25	30
	Kvöld (19-23)	25	30
	Nótt (23-07)	20	25
	$L_{p,Amax}$		
Nótt (23-07)	35	40	
Íbúðarhúsnæði á verslunar-, þjónustu- og miðsvæðum	$L_{p,Aeq,T}$		
	Dagur (07-19)	25	30
	Kvöld (19-23)	25	30
	Nótt (23-07)	20	30
	$L_{p,Amax}$		
Nótt (23-07)	35	45	

Tafla 7 ÍST 45: Hámarksgildi fyrir hljóðstig frá umferð ökutækja og flugumferð

Gerð notendasvæðis	Mælistærð	Flokkur B (dB)	Flokkur C (dB)
Á útisvæðum og fyrir utan glugga íbúðar frá umferð ökutækja á íbúðarsvæðum	$L_{p,Aeq,24h}$	50	55
Á útisvæðum og fyrir utan glugga íbúðar frá umferð ökutækja á verslunar- þjónustu- og miðsvæðum	$L_{p,Aeq,24h}$	60	65
Á útisvæðum og fyrir utan glugga a.m.k. við eina hlið íbúðar frá umferð ökutækja ³⁾	$L_{p,Aeq,24h}$	45	50
Á útisvæðum og fyrir utan glugga a.m.k. við eina hlið íbúðar frá flugumferð	L_{den}	50	55
Á útisvæðum og fyrir utan glugga frá flugumferð í nágrenni þegar starfandi flugvalla	L_{den}	60	65
³⁾ Við gerð skipulags á afmörkuðum svæðum er skipulagsyfirlöndum heimilt að nota þessi gildi um íbúðarhúsnæði			

Tafla 8 ÍST 45: Hámarksgildi fyrir hljóðstig utanhúss frá tæknibúnaði bygginga og öðrum hljóðgjöfum

Gerð notendasvæðis	Mælistærð	Flokkur B (dB)	Flokkur C (dB)
Útisvæði við íbúðir	$L_{p,Aeq,T}$		
	Dagur (07-19)	45	50
	Kvöld (19-23)	40	45
	Nótt (23-07)	35	40

Hér ætti einnig að hafa til hliðsjónar viðmiðunargildi í Reglugerð um hávaða nr. 724/2008

Tafla 9 Reglugerð nr.724/2008: Mörk vegna umferðar ökutækja, frísviðsgildi.

Tegund húsnæðis	Mælistærð	Við húsvegg (dB)	Inni (dB)
Íbúðarhúsnæði á íbúðarsvæðum	$L_{p,Aeq,24h}$	55	30
Íbúðarhúsnæði á verslunar-, þjónustu- og miðsvæðum	$L_{p,Aeq,24h}$	65	30

Mörk innanhúss miða við lokaða glugga en opnar loftrásir. Mörk innanhúss eru 5 dB hærrí í eldhúsi, baðherbergjum, geymslum og sambærilegum rýmum.

Í reglugerðinni eru veittar undanþágur á hljóðstigi við húsvegg fyrir dvalarrými á þjónustustofnunum, leik- og grunnskólum ef tryggð er bein aðfærsla útilofts um hljóðgildrur. Þessar undanþágur eiga ekki við íbúðarhúsnæði samkvæmt reglugerðinni. Í reglugerðinni er einnig kveðið á um að hljóðstig á dvalarsvæðum á lóð sé undir 55 dB.

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

Í samráði við skipulagsyfirvöld er valið að miða hér við ÍST 45:2016 (töflur 5 og 7 hér að framan) í stað þess að miða við Reglugerð nr.724/2008 (tafla 9).

3 Útreikningar

3.1 Umferðarhávaði

Gerðir hafa verið útreikningar á umferðarhávaða, og lögun húsa og staðsetning hefur verið breytt í samræmi við niðurstöður útreikninga í samvinnu arkitekta og hljóðverkfræðinga til að ná því að uppfylla kröfur um umferðarhávaða við hljóðláta hlið allra íbúða.

Útreikningar voru gerðir í forritinu SoundPlan.

Forsendur:

Miklabraut	57.300 ÁDU	80 km/klst
Rampar		
af Miklubraut	1.200 ÁDU	50 km/klst
inn á Miklubraut	10.000 ÁDU	50 km/klst
Réttarholtsvegur (sunnan rampa Mbr)	8.500 ÁDU	50 km/klst
Réttarholtsvegur (norðan rampa Mbr)	17.000 ÁDU	50 km/klst
Sogavegur	3.200 ÁDU	50 km/klst

Hljóðtálmi meðfram Sogavegi er þétt girðing 1,20 m á hæð miðað við gangstéttarhæð (sjá staðsetningu á teikn. í viðauka og mynd 3.2).

Gönguleið í gegnum girðinguna er annaðhvort um hlið sem hægt er að loka, eða í gegn um „hljóðslúsu“ sem gerð er með því að láta girðingarendana ganga á misvíxl og hafa hljóðísog á þeirri hlið girðingarinnar sem snýr inn að „slúsunni“.

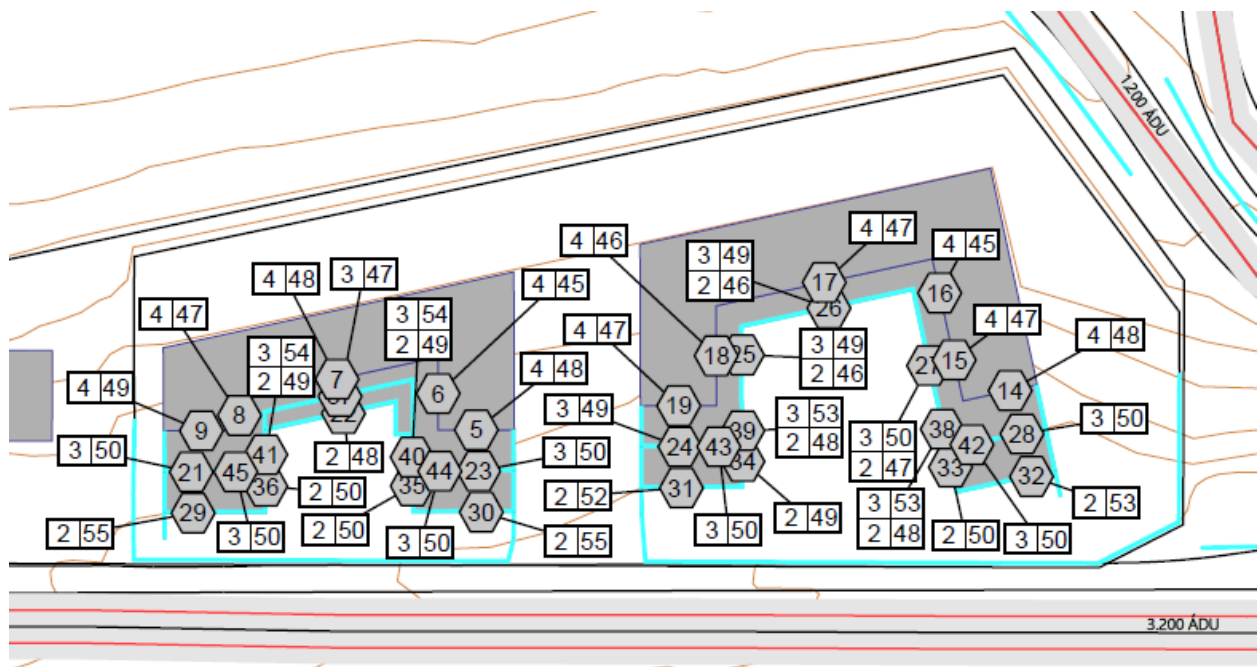
Svalahandrið eru heil. Hæð svalahandriða sem snúa að Sogavegi eða inn í húsagarða er 1,20 m Svalahandrið sem snúa í austur eða vestur í átt að meiri umferðarhávaða eru 1,60 m á hæð.

3.2 Niðurstöður útreikninga

Niðurstöður má sjá á teikningum í viðauka.

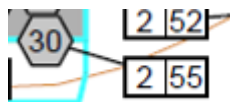
Annars vegar eru sýndar teikningar með niðurstöðum útreikninga án umræddra húsa. Miðað er við hámarks hraða 50 km/klst. á Sogavegi.

Hins vegar eru sýndar teikningar með útreiknuðu hljóðstigi eftir byggingu húsanna, og hér er líka miðað við hámarks hraða 50 km/klst. á Sogavegi. Miðað er við 1,20 m hæð á skermvegg meðfram Sogavegi (miðað við hæð á gangstétt) og 1,2 m hæð á lokuðum svalahandriðum.



Mynd 3.2 Niðurstöður útreikninga miðað við 50 km/klst. á Sogavegi og miðað við hæð hljóðtálma 1,20 m frá gangstéttarhæð.

Skýring:



Punktur nr. 30 í útreikningum

2. hæð (jarðhæð miðað við Sogaveg)

$L_{p,Aeq,24h} = 55$ dB jafngildishljóðstig yfir sólarhring

Staðsetning hljóðtálma er sýnd með grænbláum línum.

Ekið er niður á milli húsanna til þess að komast í bílgeymslur á 1. hæð beggja húsanna

Rétt er að benda sérstaklega á að lárétt hljóðkort með mismunandi litum fyrir mismunandi hljóðstig er reiknað og teiknað með því að taka með endurkastað hljóð frá öllum endurkastsflötum. Markgildi í reglugerðum miðast hins vegar við sk. „frísviðsgildi“ þar sem búið er að draga frá endurkast þeirrar húshliðar sem mælipunkturinn/reiknipunkturinn stendur upp við.

Þetta eru þær tölur sem sýndar eru við reiknipunktana, þ.e. frísviðsgildi eftir þessa leiðréttingu. Lítilsháttar misræmi er því milli tölugilda við hvern punkt og litarins á kortinu.

3.3 Endanlegar niðurstöður

Gera þarf ítarlega útreikninga á umferðarhávaðanum fyrir hverja húshlið þegar hönnunin er komin lengra, og hugsanlega þarf þá að gera lítilsháttar breytingar á hljóðskermum og svalahandriðum. Einnig þarf að ákveða gluggagerð þannig að hljóðstig inni fari ekki yfir reglugerðarmörk, einkum á þeim húshliðum sem snúa að miklum umferðarhávaða.

Í heild sýna útreikningar að hljóðstig uppfyllir kröfur um umferðarhávaða við hljóðláta hlið allra íbúða, eins og sjá má á mynd 3.2.

Ath. að íbúðir á 1. hæð næst Sogavegi eru með hljóðstig yfir 50 dB(A) á húshliðinni sem snýr að Sogavegi. Hins vegar eru líka gluggar á þessum íbúðum sem snúa inn í húsagarðana og hljóðstigið þar er 50 dB(A) eða lægra.

Nú þegar hafa verið gerðir útreikningar fyrir allar íbúðir skv. drögum að fyrirkomulagi íbúða frá arkitektum. Niðurstaðan er sú að allar íbúðir hafa a.m.k. eina hljóðláta hlið þar sem hljóðstigið er 50 dB(A) eða minna við húshlið (jafngildishljóðstig yfir sólarhring). Einnig reiknast hljóðstig á töluvert stóru útisvæði í innigarði beggja húsanna innan þessara sömu marka.

Krafan fyrir hljóðflokk C í ÍST 45:2016 telst þar með uppfyllt fyrir allar íbúðir.

Ef niðurstaðan verður sú að miðað verði við hámarkshraða 30 km/klst. á Sogavegi, er ljóst að útreiknað hljóðstig verður nokkru lægra en það sem sýnt er hér.

Sama niðurstaða varðandi hljóðstig frá umferð fæst reyndar líka fyrir hámarkshraða 40 km/klst. á Sogavegi ef vilji er til þess að prófa það sem tilraunaverkefni.

4 Hljóðvistarhönnun hússins

Tiltölulega auðvelt ætti að vera að uppfylla hljóðvistarkröfur byggingarreglugerðar og ÍST 45 varðandi húsið sjálft, miðað við tillögur arkitekta, sem enn eru í vinnslu.

Útfæra þarf nánar hljóðvist hússins á síðari stigum hönnunar með vali á byggingarhlutum, yfirborðsefnum o.s.frv.

5 Viðauki

Viðauki 1:

Teikning sem sýnir útreiknað hljóðstig fyrir byggingu fyrirhugaðra húsa. Miðað er við 50 km/klst. hámarkshraða á Sogavegi.

Viðauki 2-4:

Teikningar sem sýna útreiknað hljóðstig eftir byggingu fyrirhugaðra húsa.

Miðað er við 50 km/klst. hámarkshraða á Sogavegi og með 1.20 m háan skermvegg sem hljóðtálma við Sogaveg (mælt frá gangstétt). Hæð svalahandriða sem snúa að Sogavegi eða inn í húsagarða er 1,20 m. Svalahandrið sem snúa í austur eða vestur - í átt að meiri umferðarhávaða eru 1,60 m á hæð.

Viðauki 2 er kort án dynlína en með útreiknuðum punktgildum

Viðauki 3 er kort með dynlínunum en rauðir deplar sýna reiknipunktana

Viðauki 4 er með viðaukum 2 og 3 steyppt saman í eitt kort, bæði dynlínur og punktgildi

Umferðarhávaðamat við Miklubraut

Án aðgerða

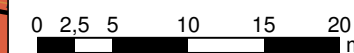
Umferðarforsendur

Miklubraut: 53.700 ÁDU, 80 km/klst
 Réttarholtsvegur: 8.500 ÁDU, 50 km/klst
 Sogavegur: 3.200 ÁDU, 50 km/klst

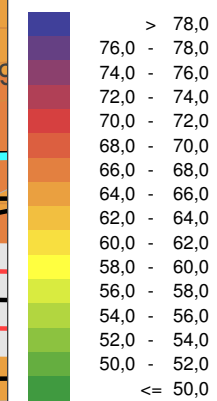
Skýringar

- Veglína
- Hljóðgjafi
- Íbúðarhús
- Hæðarlína
- Vegyfirborð
- Miðeyja
- Hljóðskermur

Mælikvarði 1:500

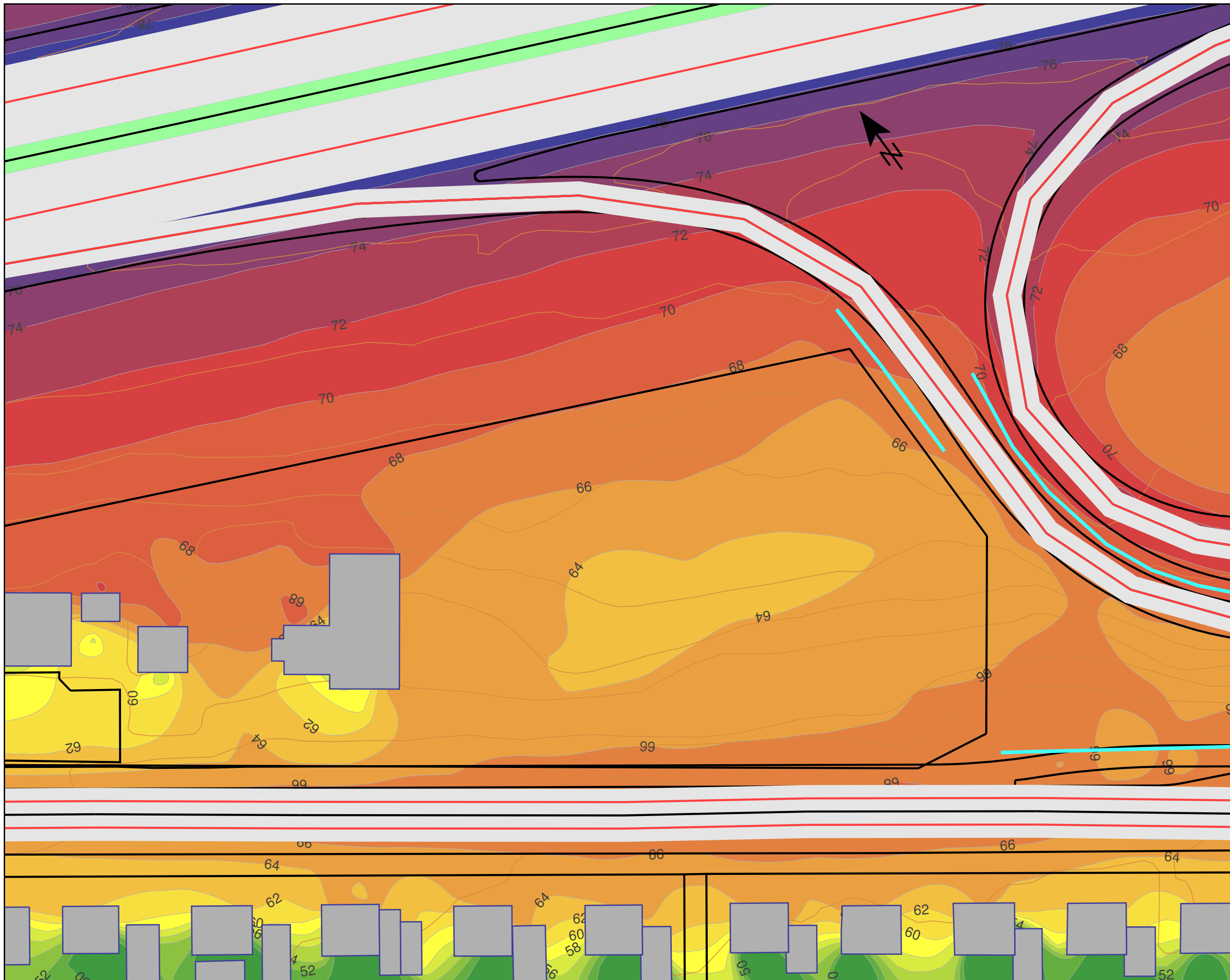


Jafngildis- hljóðstig í dB(A) Sólarhringsgildi



DEILISKIPULAG
SOGAVEGUR 73-77

Umferð innan hverfis.
Reiknað hljóðstig í 2 m hæð yfir landi
Unnið af: SvS/AB
Dags.: 2016-04-07



Umferðarhávaðamat við Miklubraut

Með aðgerðum:
Landfylling
Enginn hljóðskermur á lóðarmörkum á mótis við Miklubraut,
1,40 m hljóðskermur (A)
1,40 m hljóðskermur (V)
við Sogaveg

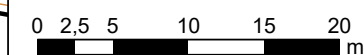
Umferðarforsendur

Miklubraut: 57.300 ÁDU, 80 km/klst
Réttarholtsvegur: 8.500 ÁDU, 50 km/klst
Sogavegur: 3.200 ÁDU, 50 km/klst

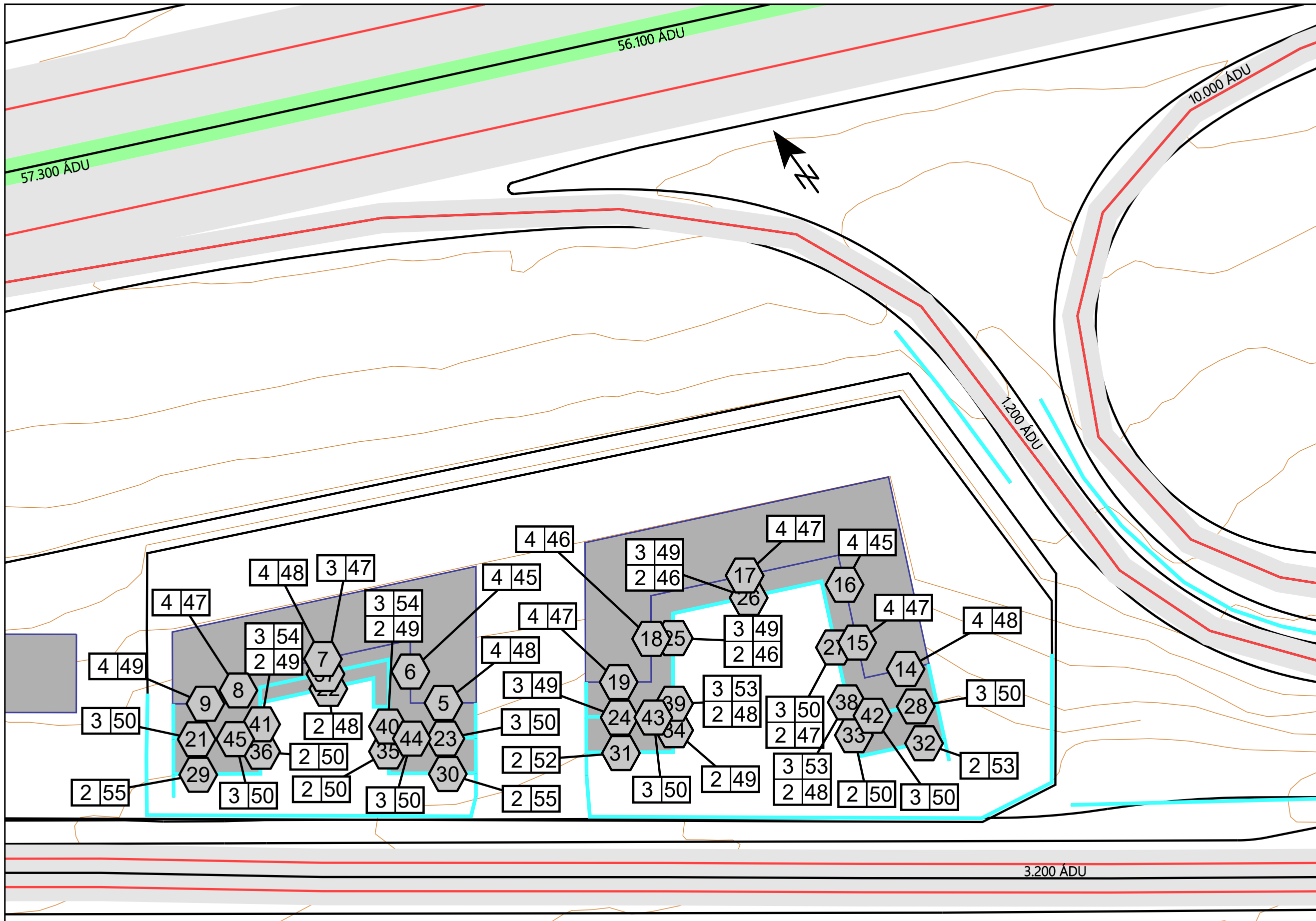
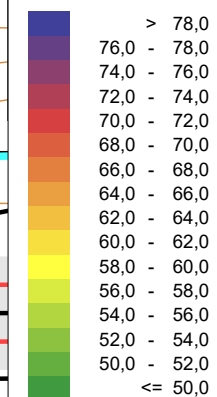
Skýringar

- Veglína
- Hljóðgjafi
- Íbúðarhús
- Hæðarlína
- Vegyfirborð
- Miðeyja
- Hljóðskermur
- Punktmæling

Mælikvarði 1:500



Jafngildis-
hljóðstig í dB(A)
Sólarhringsgildi



Athugasemd:

Hljóðstig í punktum þar sem ekki er tekið tillit til endurkasts hljóðbylgna frá því mannvirki sem hljóðið er mælt við. Sbr. reglugerð um hávaða nr. 724/2008.

DEILISKIPULAG
SOGAVEGUR 73-77

Umferð innan hverfis.
Reiknað hljóðstig í punktum við húsveg
Unnið af: SvS/AB
Dags.: 2016-12-21

Umferðarhávaðamat við Miklubraut

Með aðgerðum:
Landfylling
Enginn hljóðskermur á lóðarmörkum á mótis við Miklubraut,
1,40 m hljóðskermur (A)
1,40 m hljóðskermur (V)
við Sogaveg

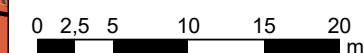
Umferðarforsendur

Miklubraut: 57.300 ÁDU, 80 km/klst
Réttarholtsvegur: 8.500 ÁDU, 50 km/klst
Sogavegur: 3.200 ÁDU, 50 km/klst

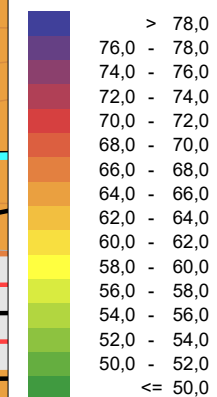
Skýringar

- Veglína
- Hljóðgjafi
- Íbúðarhús
- Hæðarlína
- Vegyfirborð
- Miðeyja
- Hljóðskermur
- Punktmæling

Mælikvarði 1:500

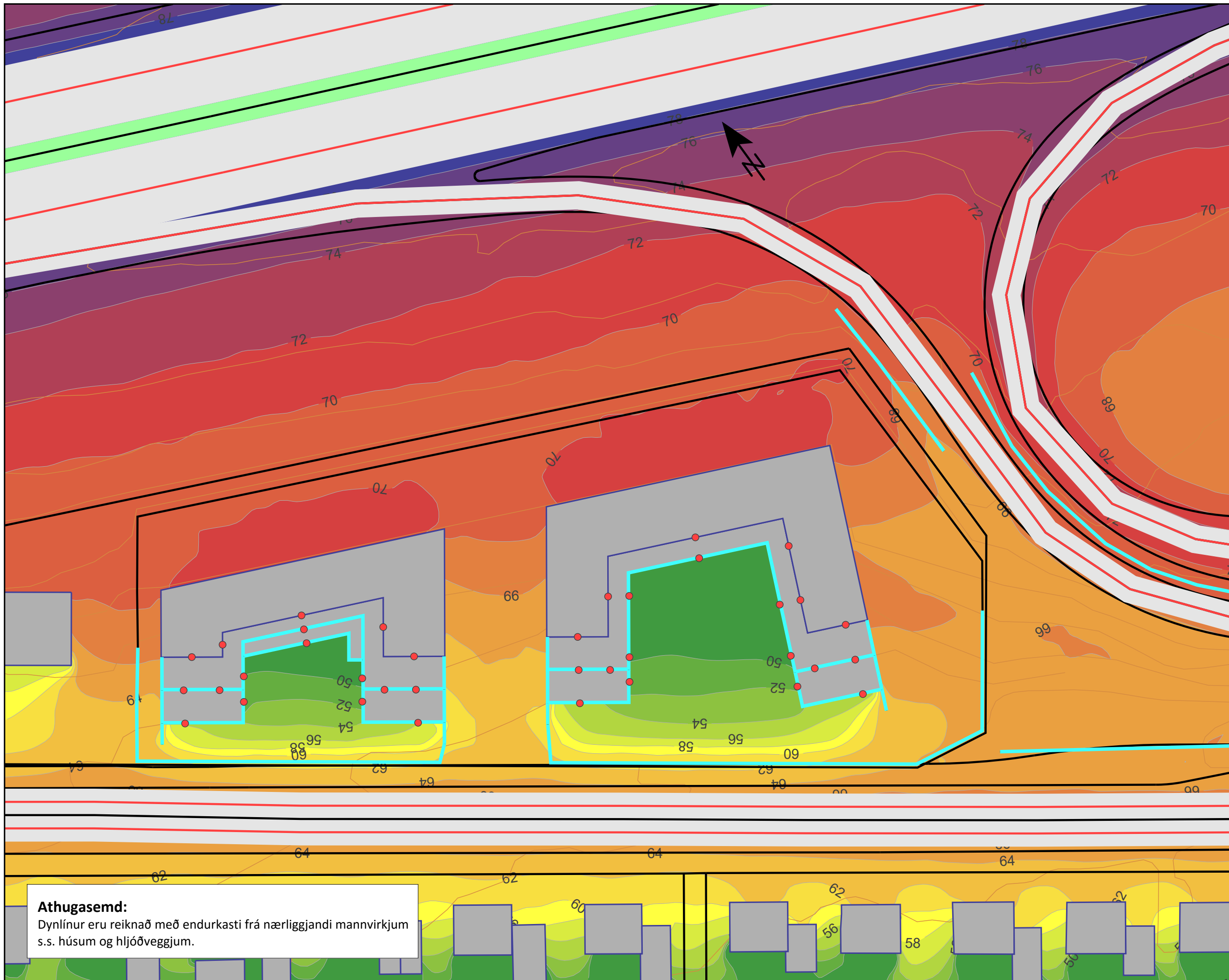


Jafngildis- hljóðstig í dB(A) Sólarhringsgildi



DEILISKIPULAG
SOGAVEGUR 73-77

Umferð innan hverfis.
Reiknað hljóðstig í 2 m hæð yfir landi
Unnið af: SvS/AB
Dags.: 2016-12-21



Athugasemd:

Dynlínur eru reiknað með endurkasti frá nærliggjandi mannvirkjum s.s. húsum og hljóðveggjum.

Umferðarhávaðamat við Miklubraut

Með aðgerðum:
Landfylling
Enginn hljóðskermur á lóðarmörkum á mótis við Miklubraut,
1,40 m hljóðskermur (A)
1,40 m hljóðskermur (V)
við Sogaveg

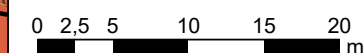
Umferðarforsendur

Miklubraut: 57.300 ÁDU, 80 km/klst
Réttarholtsvegur: 8.500 ÁDU, 50 km/klst
Sogavegur: 3.200 ÁDU, 50 km/klst

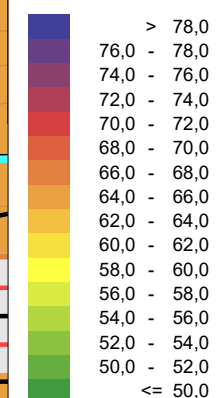
Skýringar

- Veglína
- Hljóðgjafi
- Íbúðarhús
- Hæðarlína
- Vegyfirborð
- Miðeyja
- Hljóðskermur
- Punktmæling

Mælikvarði 1:500

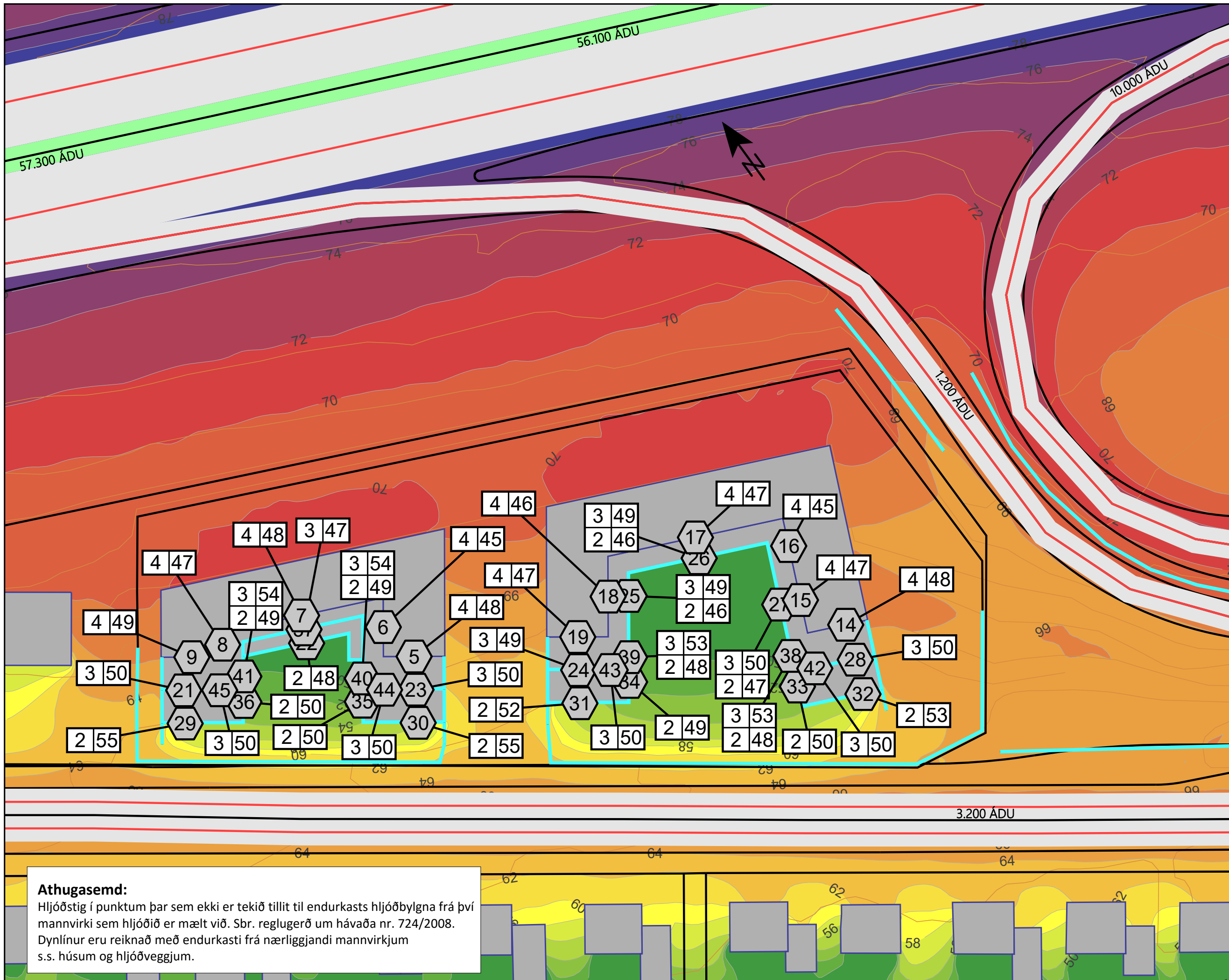


Jafngildis-
hljóðstig í dB(A)
Sólarhringsgildi



DEILISKIPULAG
SOGAVEGUR 73-77

Umferð innan hverfis.
Reiknað hljóðstig í punktum við húsveg
Unnið af: SvS/AB
Dags.: 2016-12-21



Athugasemd:

Hljóðstig í punktum þar sem ekki er tekið tillit til endurkasts hljóðbylgna frá því mannvirki sem hljóðið er mælt við. Sbr. reglugerð um hávaða nr. 724/2008. Dynlínur eru reiknað með endurkasti frá nærliggjandi mannvirkjum s.s. húsum og hljóðveggjum.

Reykjavík 12. janúar 2017 (HG1)

Varðar: Sogavegur 73-77

Lagt fram bréf Skipulagsstofnunar, dags. 14. október 2016, þar stofnunin getur ekki tekið afstöðu til efnis deiliskipulagsbreytingarinnar fyrr en umsögn Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur um deiliskipulagið liggur fyrir. Skipulagsstofnun bendir á að leiðrétta þarf fjölda bílastæða í skilmálakafla um Sogaveg 77. Einnig óskar Skipulagsstofnun eftir að fá sent til vörslu gildandi deiliskipulagi svæðisins ásamt síðari breytingu á því samþykkttri 12. janúar 1999. Einnig er lögð fram hljóðvistarskýrsla Verkís ehf., dags. 21. desember 2016 með viðauka, deiliskipulagsuppráttur, dags. 24. febrúar 2016, uppfærður dags. 20. desember 2016 og umsögn heilbrigðiseftirlits, dags. 22. desember 2016.

Umsögn:

Í bréfi Skipulagsstofnunar dags. 14. október 2016 gerir stofnunin eftirfarandi athugasemdir við auglýsta breytingu á deiliskipulagi Sogavegar, Vonarlands vegna Sogavegar 73-77:

„Skipulagsstofnun getur ekki tekið afstöðu til efnis deiliskipulagsbreytingarinnar fyrr en umsögn Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur vantar um deiliskipulagið liggur fyrir. Bent er á að leiðrétta þarf fjölda bílastæða í skilmálakafla um Sogaveg 77 – þau eiga að vera 19 talsins, sbr. upprátt og skilmálatöflu. Einnig óskar Skipulagsstofnun eftir að fá sent til vörslu gildandi deiliskipulag svæðisins ásamt síðari breytingu á því samþykkttri 12. janúar 1999.“

- Kallað var eftir umsögn heilbrigðiseftirlits Reykjavíkurborgar um deiliskipulagstillöguna. Heilbrigðiseftirlitið fór fram á uppfærða hljóðvistarskýrslu fyrir gerð umsagnarinnar.

- Verkís ehf. skilaði uppfærðri hljóðvistarskýrslu dags. 21. desember. Í kafla sem ber heitið endanlegar niðurstöður kemur eftirfarandi fram:

„Nú þegar hafa verið gerðir útreikningar fyrir allar íbúðir skv. drögum að fyrirkomulagi íbúða frá arkitektum. Niðurstaðan er sú að allar íbúðir hafa a.m.k. eina hljóðláta hlið þar sem hljóðstigið er 50 dB(A) eða minna við húshlið (jafngildishljóðstig yfir sólarhring). Einnig reiknast hljóðstig á töluvert stóru útisvæði í innigarði beggja húsanna innan þessara sömu marka.

Krafan fyrir hljóðflokk C í ÍST 45:2016 telst þar með uppfyllt fyrir allar íbúðir.“

- Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur skilaði umsögn dags. 22. desember. Þar kom eftirfarandi fram: *„Hljóðvistargögn sýna að hávaði vegna umferðar fer yfir hámarksgildi við húsvegg skv. töflu I í reglugerð nr. 724/2008 um hávaða við fyrirhuguð íbúðarhús á deiliskipulagsreitnum. Í 5. gr. reglugerðarinnar segir að við skipulagsgerð skuli miðað við að hljóðstig verði undir mörkum settum í viðauka. Skipulagsyfirvöld geti þó ákveðið að í stað marka í viðauka, gildi um íbúðarhúsnæði á afmörkuðum svæðum staðallinn ÍST 45:2003: Hljóðvist – Flokkun íbúðarhúsnæðis. Flokkur C í staðlinum er lágmarkskrafa fyrir nýjar íbúðir. Til að hægt sé að reisa íbúðarhús innan deiliskipulagsreitsins þurfa skipulagsyfirvöld því að takafram á skipulagsupprætti að innan marka deiliskipulagsins gildi hljóðvistarstaðallinn.“*



og:

„Hvað varðar loftgæði bendir HER á það að vegna nálægðar deiliskipulagsreitsins við Miklubraut eru umtalsverðar líkur á að loftmengun við fyrirhuguð íbúðarhús.... Skv. deiliskipulaginu er fyrirhugað að láta trjábelti sem stendur á reitnum standa áfram sem er jákvætt þar sem sýnt hefur verið fram á að trjá- og runnagróður tekur til sín svifryk og dregur þannig úr mengun. HER leggur áherslu á að á skipulagsupprætti komi fram að plantað verði meiri trjágróðri við Miklubraut fyrir neðan deiliskipulagsreitinn til að draga úr svifryksmengun við íbúðarhús.“

- Viðbrögð deiliskipulagshöfunda við athugasemdum Skipulagsstofnunar eru eftirfarandi og koma fram á áður útgefnum teikningum 24. febrúar 2016, uppfærðum teikningum dags. 20. desember 2016:

Búið er að uppfæra texta um hljóðvist í greinargerð og búið er að laga fjölda bílastæða í texta á lóð Sogavegar 77 þannig að hann sé 19 bílastæði í samræmi við fjölda í skilmálatöflu á deiliskipulagsupprætti 01. Á Deiliskipulagsupprætti 02 er búið að skipta út hljóðvistarkortum fyrir uppfærð hljóðvistarkort í samræmi við uppfærða hljóðvistarskýrslu.

Ekki var bætt inn á skipulagsupprátt að plantað skuli meiri trjágróðri við Miklubraut, eins og kom fram í umsögn heilbrigðisfulltrúa, vegna þess að það er utan svæðis deiliskipulagsbreytingar. Ábendingu er hins vegar komið á framfæri við deildarstjóra náttúru og garða hjá umhverfis og skipulagssviði Reykjavíkurborgar.

Niðurstaða:

Lagt er til að tillaga að breyttu deiliskipulagi verði staðfest með ofangreindum breytingum á uppráttum og greinargerð vegna athugasemda Skipulagsstofnunar.

f.h.

Skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Hildur Gunnarsdóttir arkitekt, verkefnastjóri.

Frá: Steindór Guðmundsson <stgu@verkis.is>
Sent: 6. nóvember 2015 17:02
Til: Hildur Gunnarsdóttir
Afrit: Oddur K. Finnbjarnason; Magnús Magnússon; Magnús Pálmi Örnólfsson; Freyr Frostason; Arnheiður Bjarnadóttir; Sverrir Sigurðsson
Efni: RE: Sogavegur 73-77

Sæl Hildur

Verkís er ráðgjafi varðandi hljóðvist fyrirhugaðra nýbygginga við Sogaveg 73-77.
Ég sé í tölvupósti frá þér að málið verður kynnt formanni umhverfis- og skipulagsráðs á mánudaginn.

Ég vil bara áréttta að hljóðhönnun er alls ekki lokið.

Þessi fyrstu hljóðkort sem við sendum frá okkur (að þinni beiðni) eru bara með gróflega innsettum húsum í landið eins og það er nú, og með einu dæmi um hljóðtálma settan niður á lóðamörk - líka án landmótunar, rétt til þess að fá hugmynd um stærðargráður.

Þær tölur um umferð sem við fengum frá Reykjavíkurborg (og notuðum við kotagerðina) hafa nú verið endurskoðaðar m.a. með umferðartalningu - og í ljós hefur komið að þær voru of stórar. Við eigum eftir að endurreikna kortin með réttum umferðartölum, auk þess að vinna markvisst með landmótun og hljóðtálma.

Fyrstu lauslegu útreikningar á umferðarhávaða (sl. sumar) sýndu að mjög líklega væri hægt að uppfylla kröfur í ÍST 45:2011 varðandi umferðarhávaða, við þessi tvö umræddu fjölbylishús við Sogaveg 72-77, eins og fram kom í „Hljóðvistargreinargerð 1“, dags. 28. júlí 2015.

Við teljum enn líklegt að unnt verði að uppfylla kröfurnar um umferðarhávaða við þessi tvö umræddu fjölbylishús við Sogaveg 72-77.
Hljóðhönnun er enn í gangi, þar sem unnið er markvisst með landmótun og hljóðtálma og með réttar umferðartölur.

Kv. – Steindór Guðmundsson



Steindór Guðmundsson

Byggingarverkfræðingur / Hljóðverkfræðingur Ph.D. | Civil Engineer M.Sc. / Acoustics Engineer Ph.D.
+354 422 8490 | +354 864 5018 | stgu@verkis.is | [Skype](#)

Ofanleiti 2 | 103 Reykjavík | +354 422 8000 | www.verkis.is

From: Oddur K. Finnbjarnason [<mailto:oddur@thg.is>]

Sent: 6. nóvember 2015 15:56

To: Magnús Magnússon <magnus@orbis-invest.com>; Magnús Pálmi Örnólfsson <maggi@pie@gmail.com>; Freyr Frostason <freyr@thg.is>; Steindór Guðmundsson <stgu@verkis.is>

Subject: Sogavegur 73-77

Sælir

Sendi hér upplýsingar frá Hildi

Bestu kveðjur / Regards

Oddur Kr. Finnbjarnarson
Arkitekt faí

THG ARKITEKTAR
Faxafen 9, 108 Reykjavík
s. 545 1608, Gsm. 898 8483

Fyrirvari / Disclaimer
www.thg.is

From: Hildur Gunnarsdóttir [<mailto:Hildur.Gunnarsdottir@reykjavik.is>]
Sent: 6. nóvember 2015 14:39
To: Oddur K. Finnbjarnason <oddur@thg.is>
Subject: SV: Sogavegur 73-77

Sæll Oddur.

Málið verður kynnt formanni umhverfis- og skipulagsráðs á mánudaginn. Verð í sambandi eftir þann fund.
Góða helgi.

Með kveðju,

Hildur Gunnarsdóttir arkitekt M.A.A. FAÍ
Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur
Borgartún 12-14, 105 Reykjavík,
Sími/Tel: (+354) 411 1111 Fax: (+354) 411 3025

Reglur um trúnað í tölvupóstsamskiptum: <http://www.reykjavik.is/trunadur>

ÞAÐ ER AUÐVELT AÐ TAKA STRÆTÓ AÐ HÖFÐATORGI. Leiðir 4, 12 og 16 stoppa beint fyrir utan - og 5 mínútna gangur á Hlemm!
Leiddu hugann að umhverfinu áður en þú prentar út þennan tölvupóst. Prentaðu á báðar hliðar í svarthvítu ef nauðsyn krefur.