



Reykjavík 09.03.2017

Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs frá 8. mars 2017 varðandi eftirfarandi mál.

Borgartún 34-36

Lögð fram umsókn Björns Skaptasonar, mótt. 25. nóvember 2016, varðandi breytingu á deiliskipulagi lóðarinnar nr. 34-36 við Borgartún. Í breytingunni felst að lóðin er stækkuð til suðurs og vesturs, heimiluð er fjölgun íbúða en sett kvöð um verslunarrými á 1. hæð við Sóltún, bílastæði verða flest neðanjarðar, heimilt verður að hækka hluta húsanna, auka nýtingarhlutfall og rífa öll húsin á lóðunum, samkvæmt uppdr. Atelier Arkitekta slf., dags. 7. mars 2017. Einnig er lögð fram greinargerð Mannvits um hljóðvist, dags. 9. september 2016.

Samþykkt að auglýsa framlagða tillögu, skv. 1. mgr. 41. gr. sbr. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Vísað til borgarráðs.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

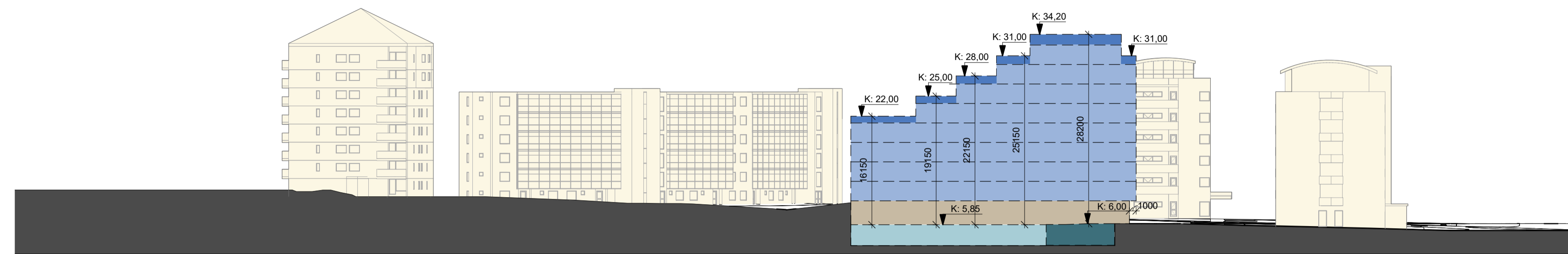
Harri Órmarsson

Fylgiskjal: uppdr. Atelier Arkitekta slf., dags. 7. mars 2017. Einnig er lögð fram greinargerð Mannvits um hljóðvist, dags. 9. september 2016

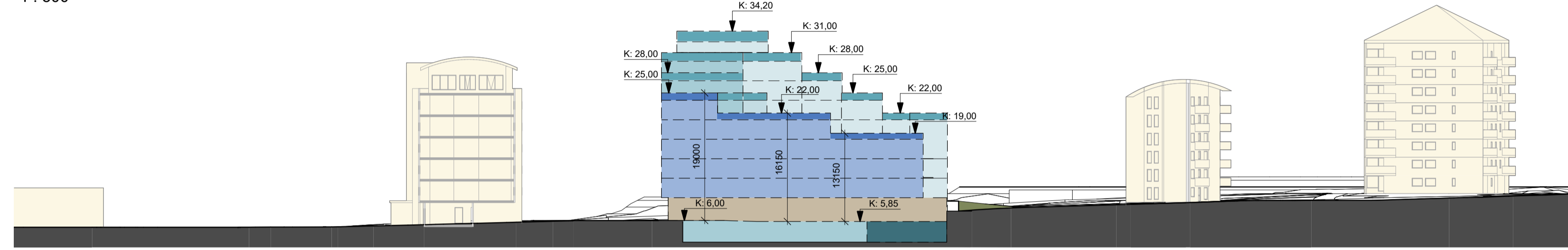
BREYTING Á DEILISKIPULAGI

BORGARTÚN 34-36

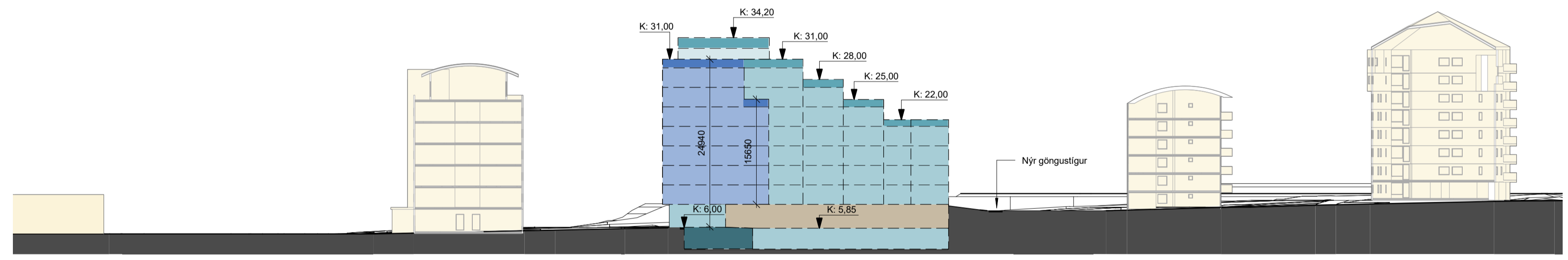
Inr. 102918



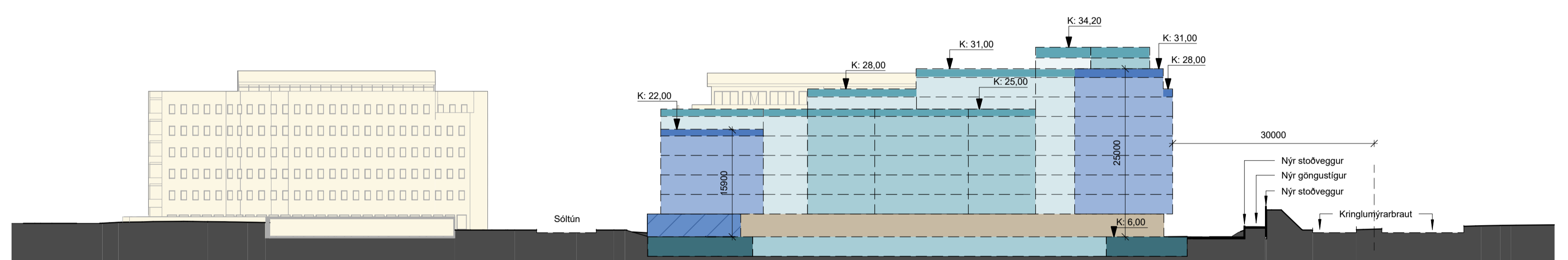
Snið A-A_austurhlíð
1 : 500
Sóltún 28 Borgartún 11 Borgartún 34-36 Borgartún 30 Borgartún 32



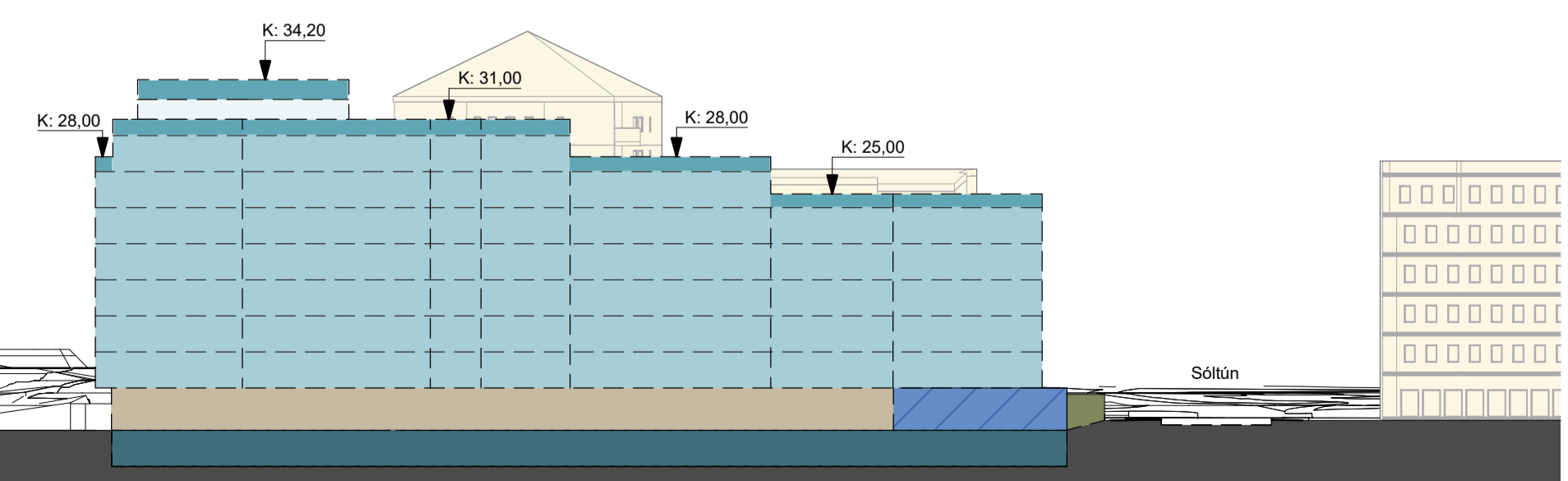
Snið B-B_vesturhlíð
1 : 500
Borgartún 32 Borgartún 34-36 Sóltún 30 Sóltún 28



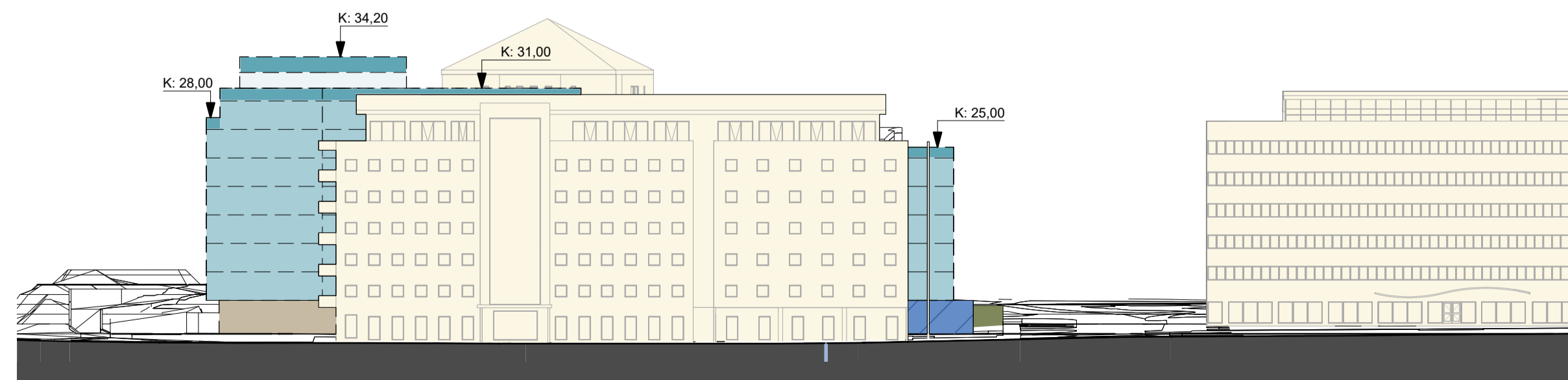
Snið C-C_miðjusnið
1 : 500
Borgartún 32 Borgartún 34-36 Sóltún 30 Sóltún 28



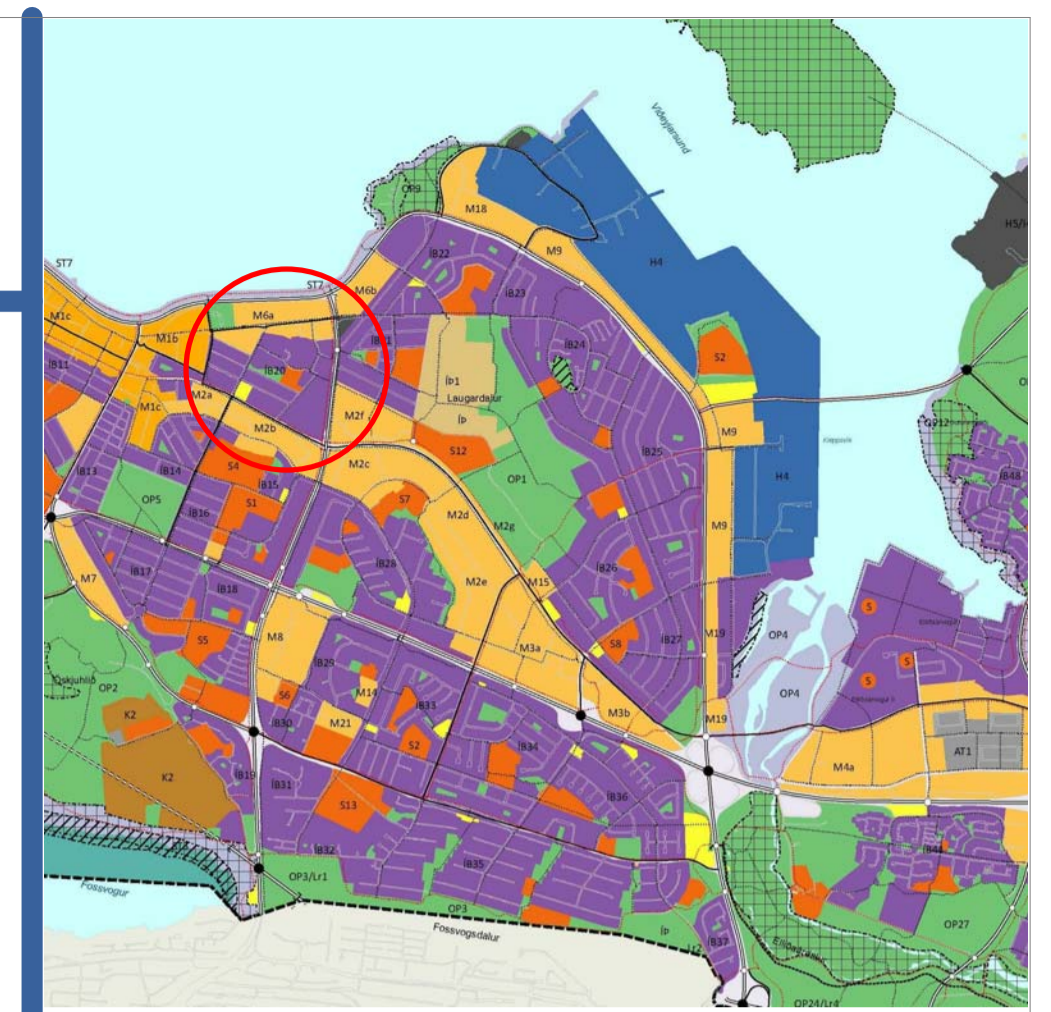
Snið D-D_suðurhlíð
1 : 500



Snið E-E_norðurhlíð
1 : 500



Snið F-F_norðurhlíð_umhverfissnið
1 : 500



HLUTI AF ADALSKIPULAGI REYKJAVÍKUR 2010-2030

SKÝRINGAR DEILISKIPULAGSTILLÖGU

	Mörk deiliskipulagsvæðis		Bilageymsla 1. hæð
	Nóverandi lóðarmörk		Lóðrétt byggingarreitur neðanjarðar
	Byggingarreitur /f/ sorp-djúpáma		Afmörkun útlits nýbygginga sem ekki er sneitt í
	Breytt lóðarmörk		Byggingarreitur efstu hæða nýbygginga sem ekki er sneitt í
	Ytri byggingarreitur		Græn svæði
	Byggingarreitur kjallara		Verslunarmými
	Lóðrétt skipting hæða		Hellulögn
	Bilastæði		Trjágróður staðsetning leiðbeinandi
	Sérnotafletir 2.hæð		Umferð
	Heimilt niðurrif		Inn-útfærsla bílakjallari 1.hæð
	Byggingarreitur nýbygginga		Upphækkun hjóla-, gönguleið, hraðahindrun
	Byggingarreitur efstu hæða nýbygginga		Leiðbeinandi lega stiga
	Nóverandi byggingar		Hæðir Kjallari

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1.mgr. 43. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í _____ þann _____ 2017 og í _____ þann _____ 2017. Tillagan var auglýst frá _____ 2017 með athugasemdafresti til _____ 2017. Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 2017.

ATELIER ARKITEKTA síf.
Björn Skaptason arkitekt fa
Fískastöð 31 sími 6968680
Kl.45/0913-0650 gam 6968977
netfang bjorn@atelier.is

Borgartún 34-36 Tillaga að breyttu deiliskipulagi

V.nr:	16-002	Sj:	Björn Skaptason
Hönnun:	BS	Teiknað:	SJ-KDP
Yfirfarið:	BS	Sþykkt:	KI
Mvk:		Dgs:	07.03.2017
		Blað:	02-4

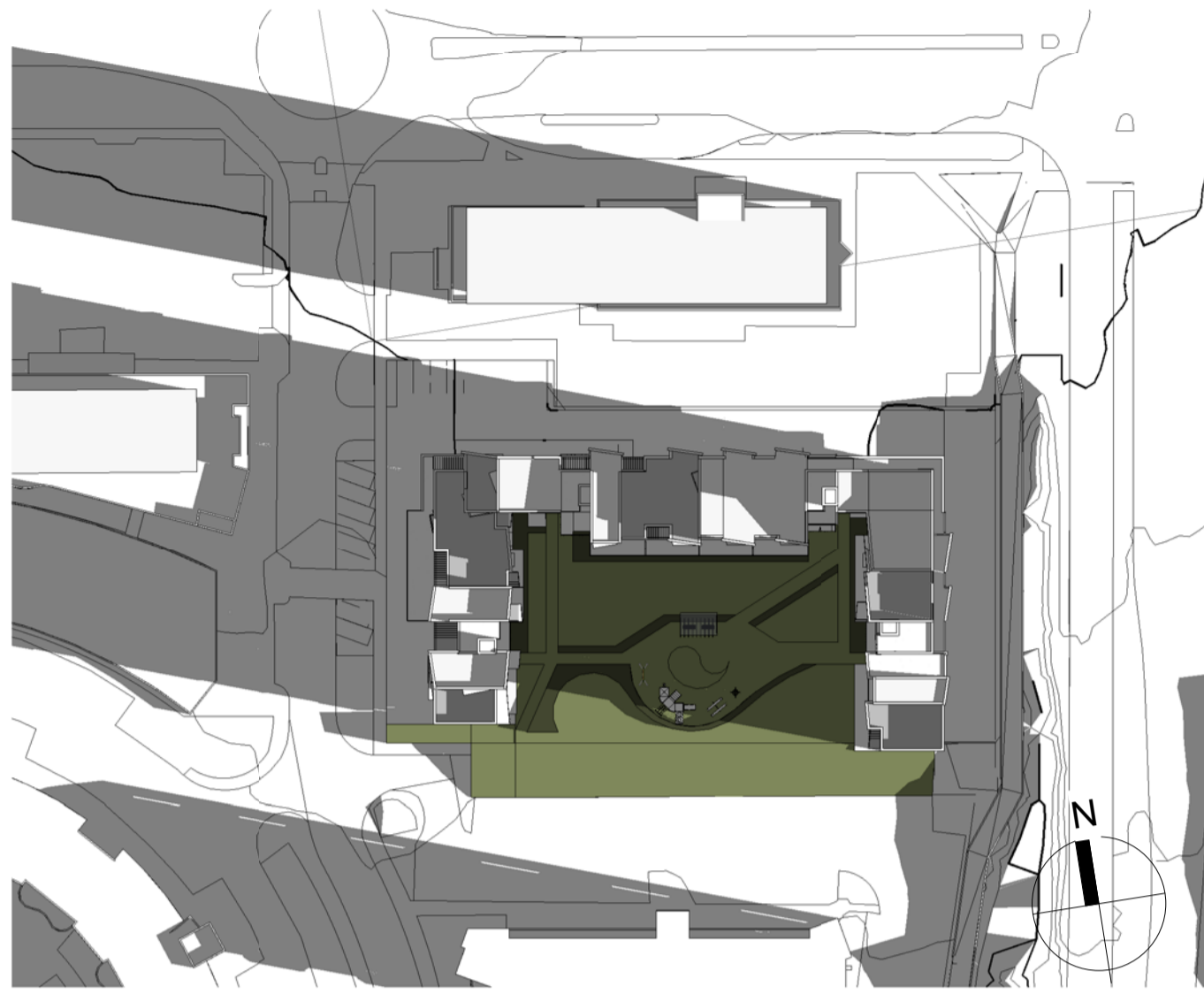
Dgs:	
Br:	
Br:	
Br:	

BREYTING Á DEILISKIPULAGI

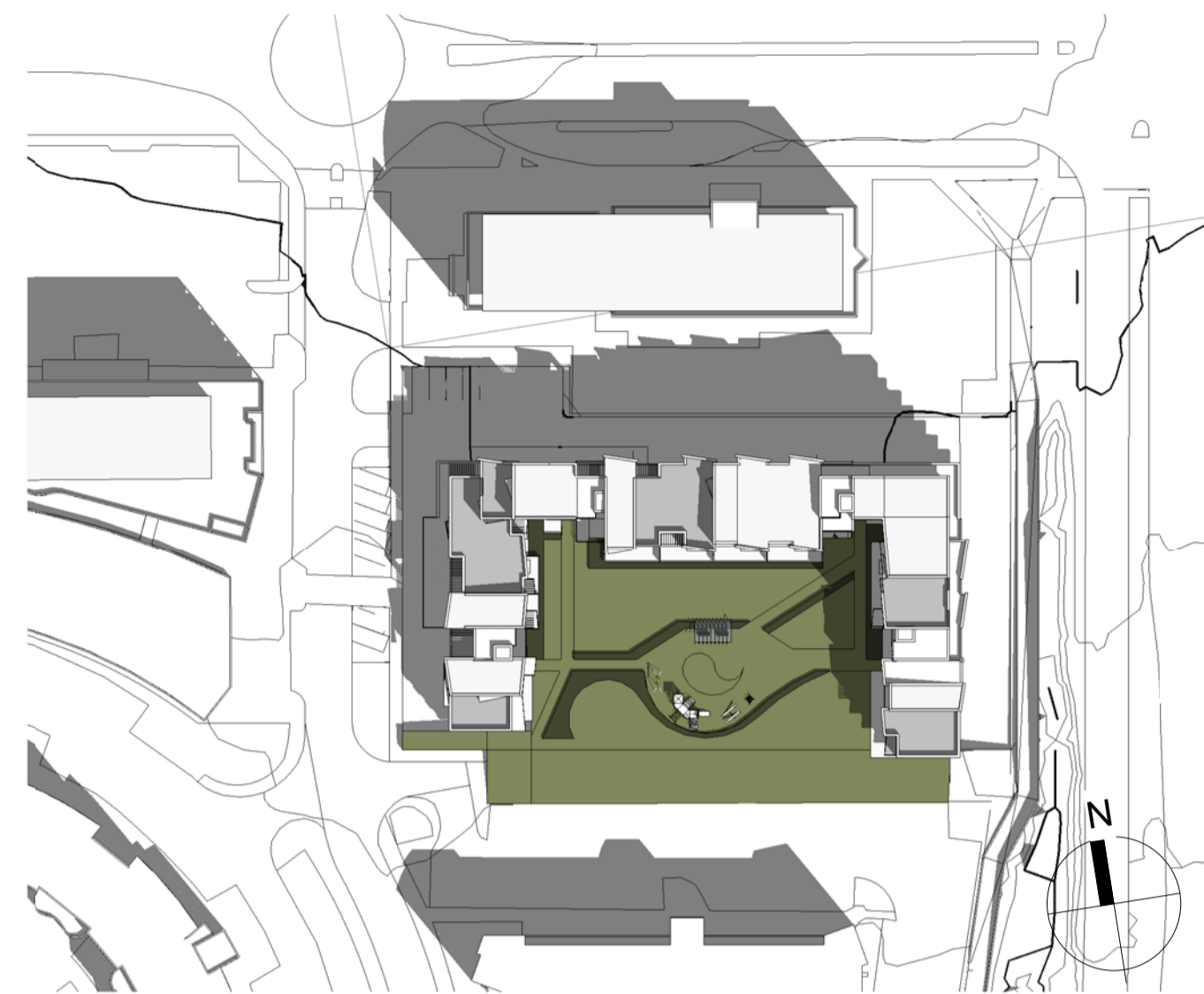
BORGARTÚN 34-36

Inr. 102918

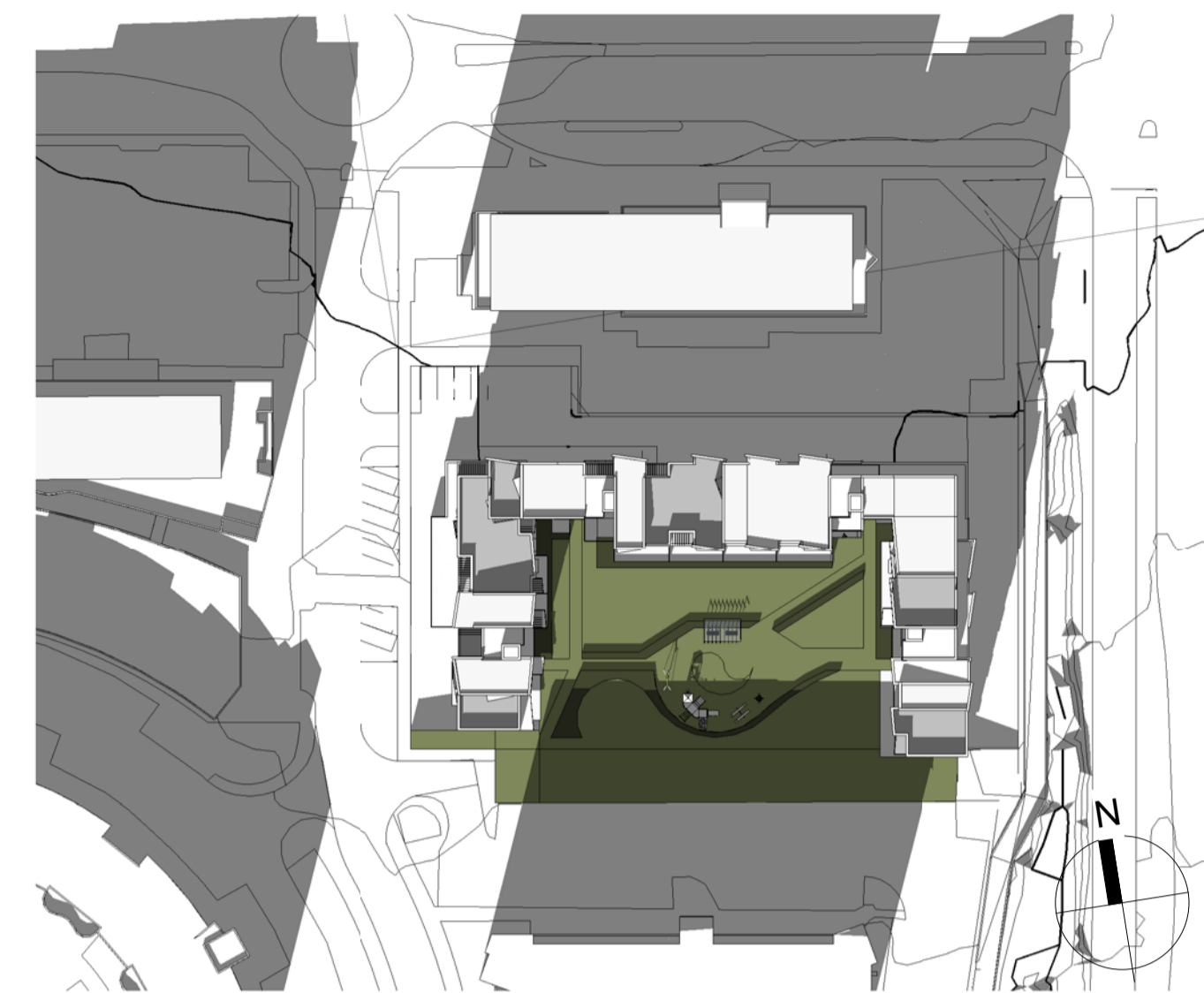
SKUGGAVARP



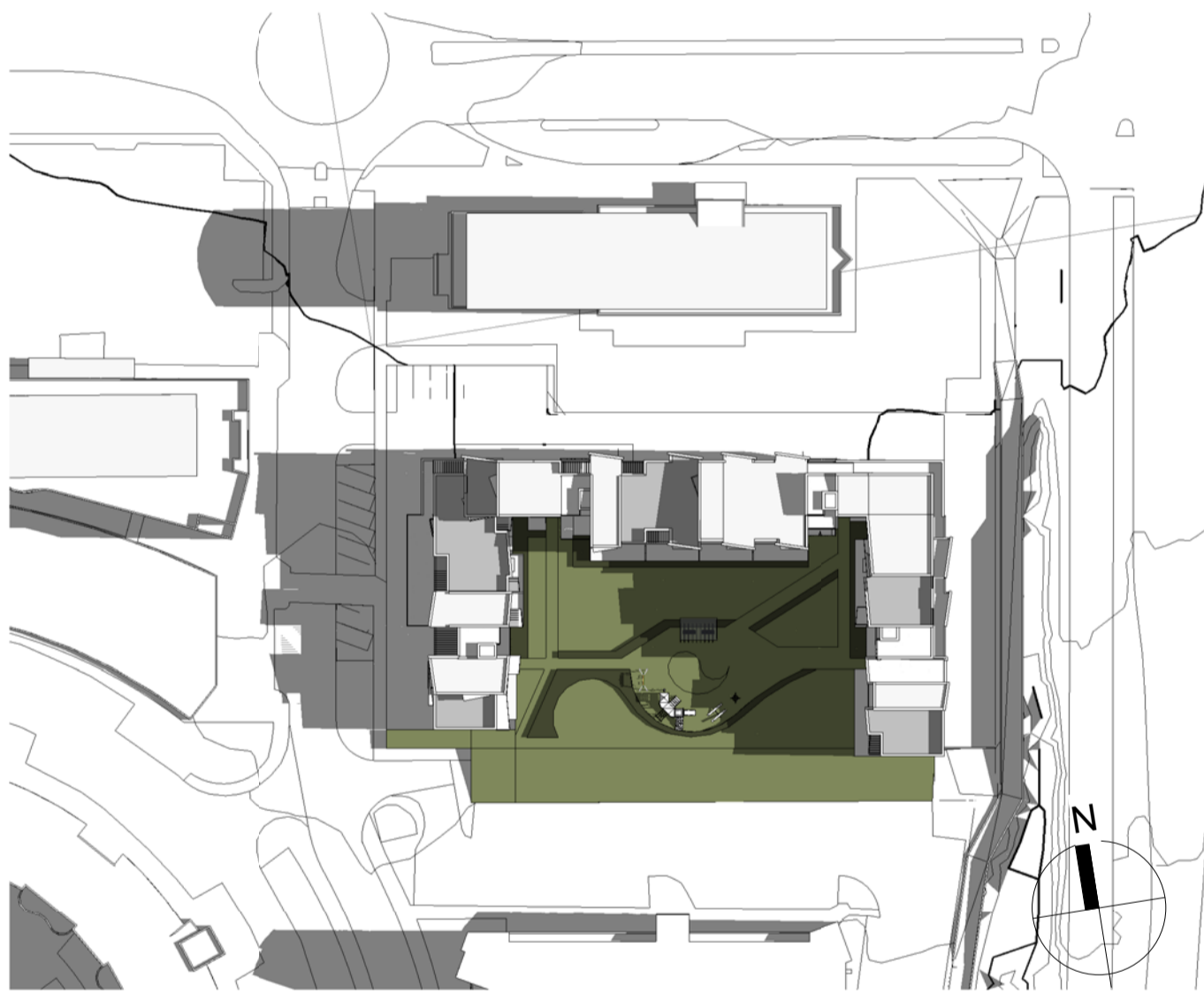
9 fyrir hádegi 20.mars



12 á hádegi 20.mars



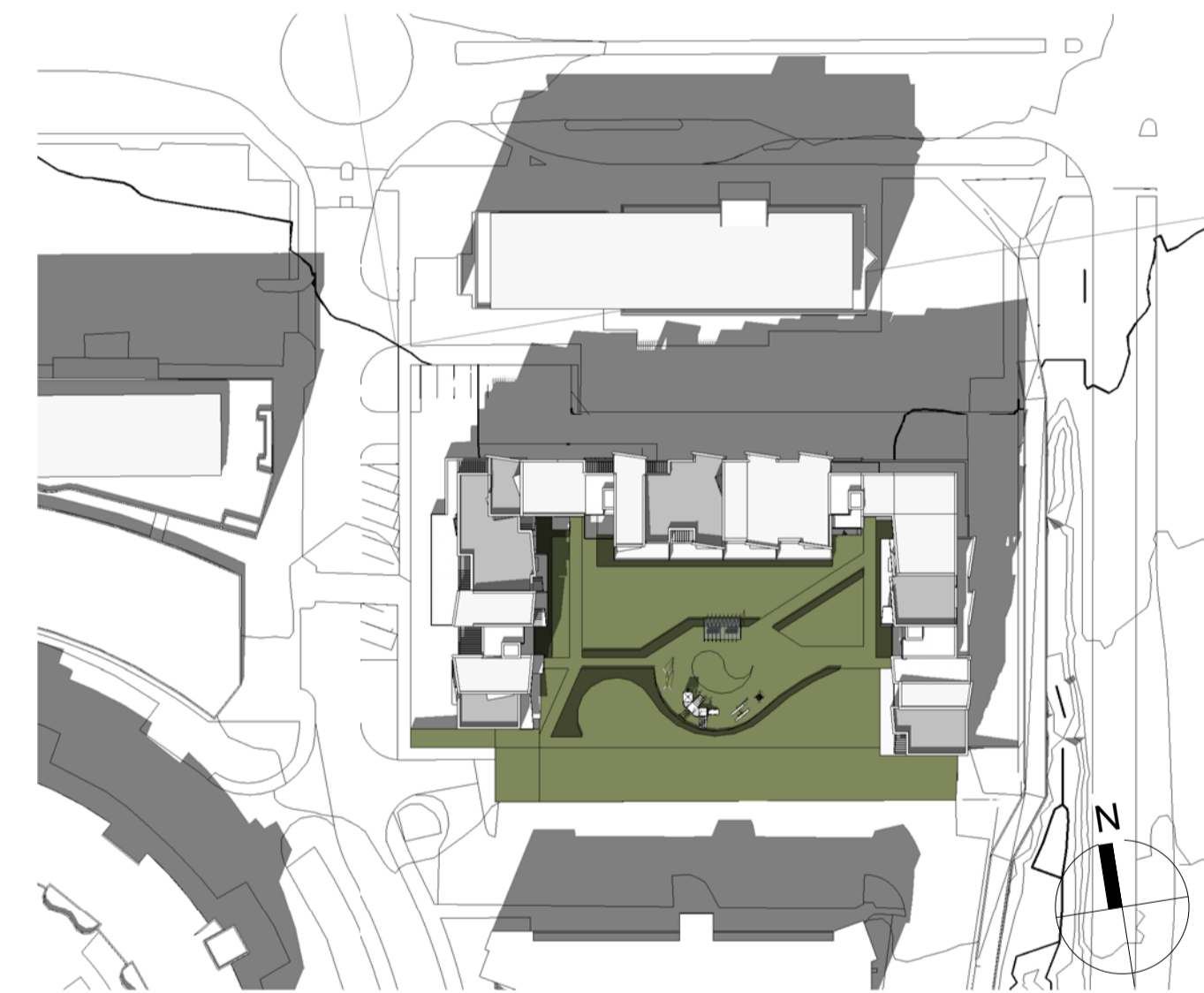
3 eftir hádegi 20.mars



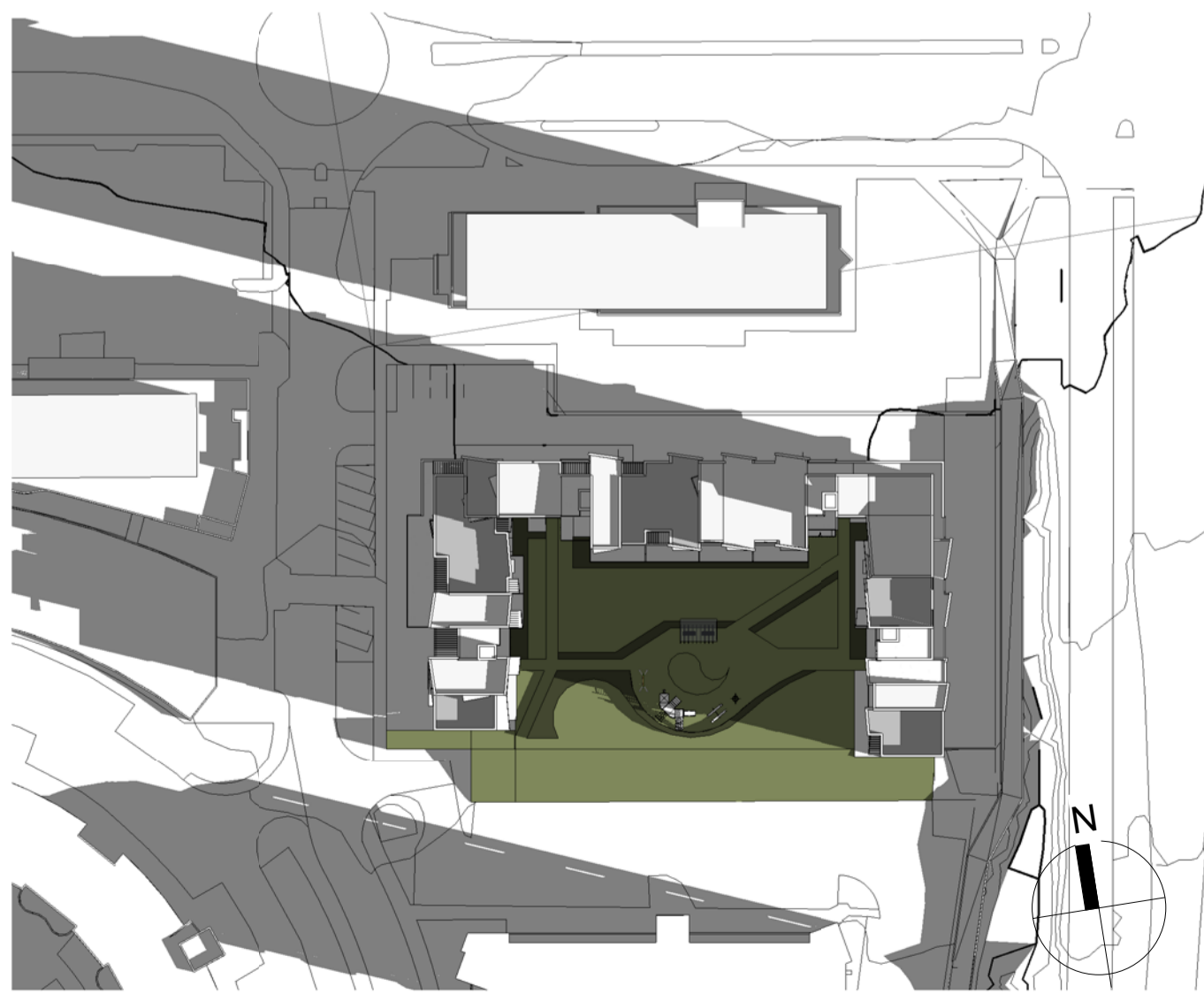
9 fyrir hádegi 21.jún.



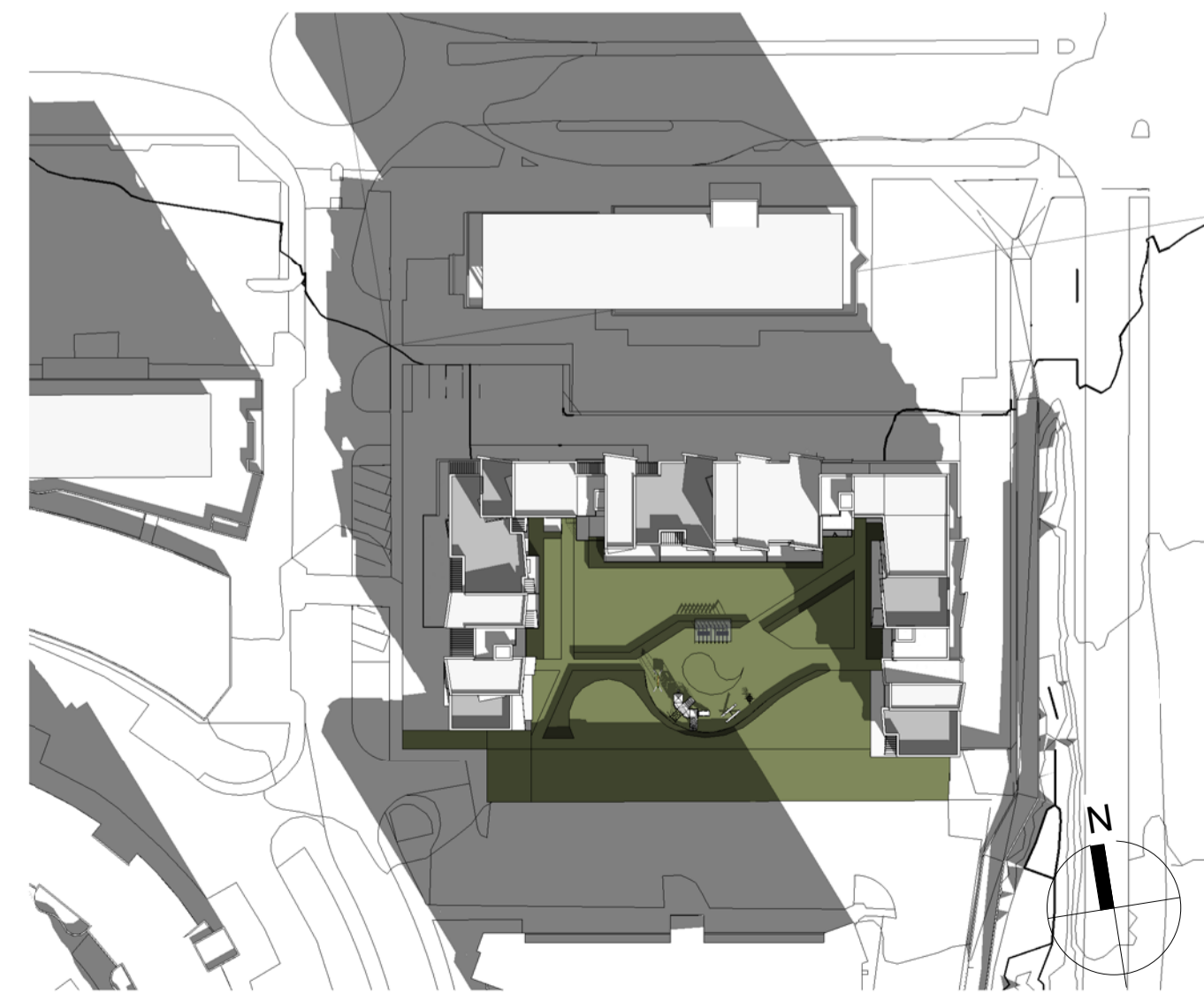
12 á hádegi 21.jún



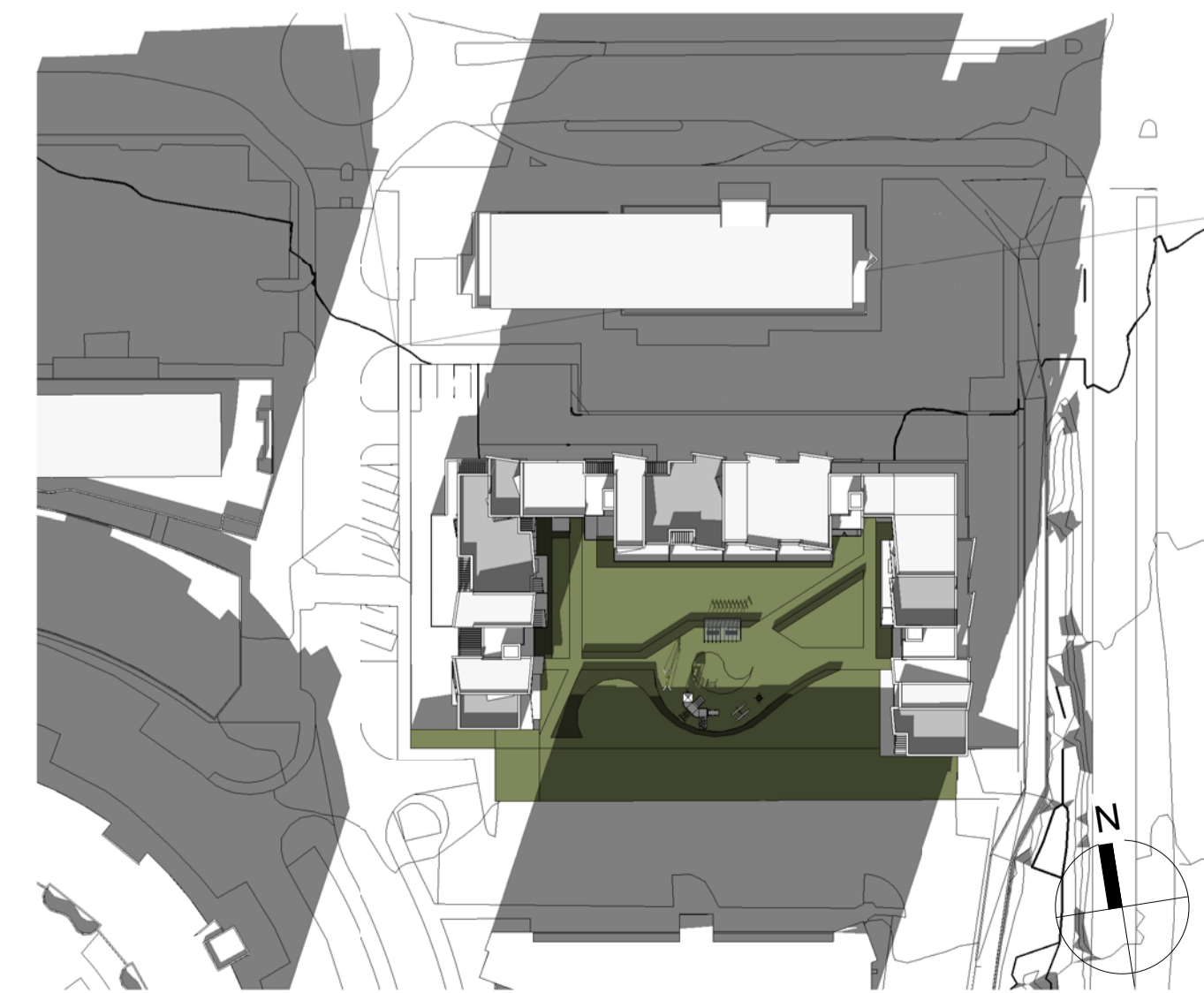
3 eftir hádegi 21.jún



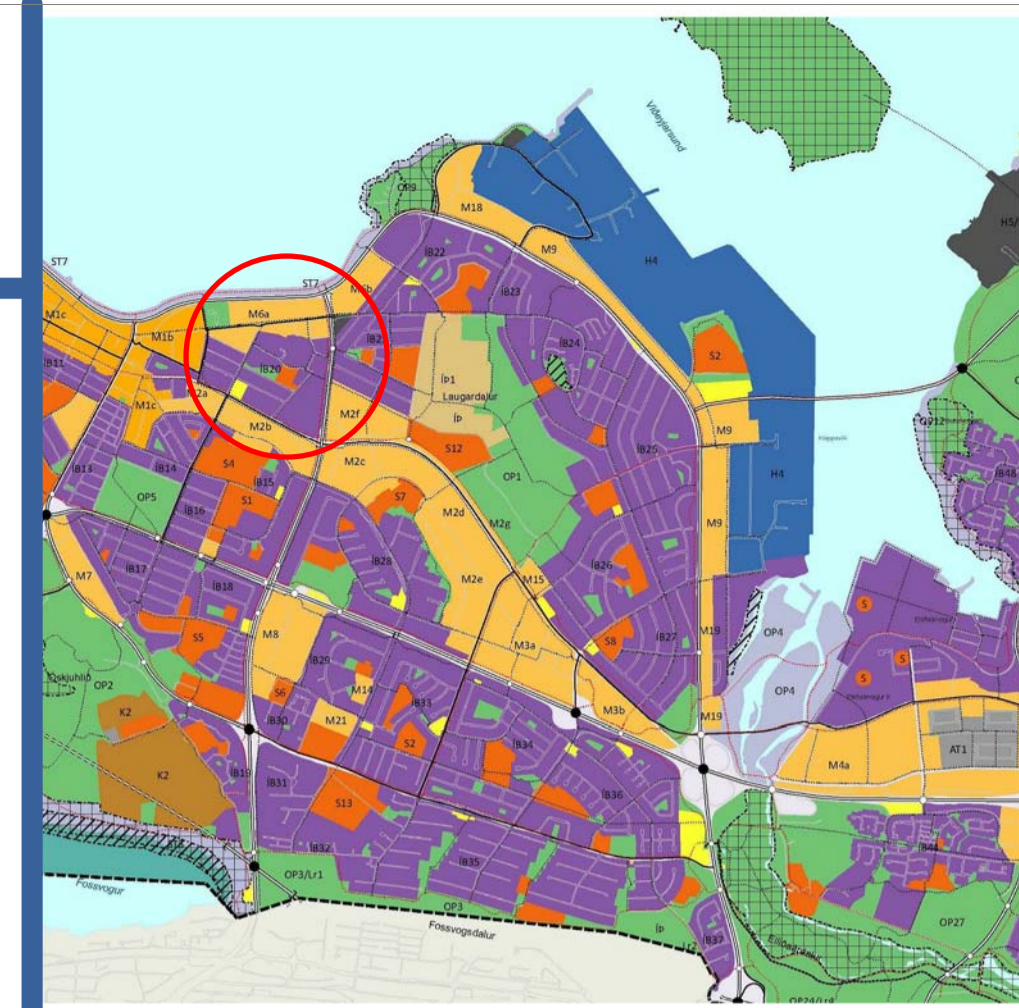
9 fyrir hádegi 22.sept.



12 á hádegi 22.sept



3 eftir hádegi 22.sept



HLUTI AF ADALSKIPULAGI REYKJAVÍKUR 2010-2030

SKÝRINGAR DEILISKIPULAGSTILLÖGU

	Mörk deiliskipulagssvæðis		Billageymsla 1. hæð
	Nóverandi lóðarmörk		Lóðréttur byggingarreitur neðanjarðar
	Byggingarreitur /f/ sorp-djúpgáma		Afmörkun útlits nýbygginga sem ekki er sneitt í
	Breytt lóðarmörk		Byggingarreitur eftu hæða nýbygginga sem ekki er sneitt í
	Ytri byggingarreitur		Græn svæði
	Byggingarreitur kjallara		Versunarymi
	Lóðrétt skipting hæða		Hellulögn
	Bilastæði		Trjágróður staðsetning leiðbeinandi
	Sérnotafleir 2 hæð		Umferð
	Heimilt niúrnif		Inn-útleysta blaðkjallari 1.hæð
	Byggingarreitur nýbygginga		Upphækkua hjóla-gönguleið, hraðahindrun
	Byggingarreitur eftu hæða nýbygginga		Leiðbeinandi lega stiga
	Nóverandi byggingar		Hæðir Kjallari

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1.mgr. 43. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í _____ þann _____ 2017 og í _____ þann _____ 2017. Tillagan var auglýst frá _____ 2017 með athugasemdafresti til _____ 2017. Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 2017.

ATELIER ARKITEKTA síf.
 Björn Skaptason arkitekt fa
 Frakkó 31 sími 6968680
 kt.450913-0650 gsm 6968977
 netfang bjorn@atelier.is

Borgartún 34-36 Tillaga að breyttu deiliskipulagi

V.nr:	16-002	Sj:	Björn Skaptason
Hönnun:	BS	Teiknað:	SJ-KDP
Yfirfarið:	BS	S.þykkt:	KI
Mvk:		Dgs:	07.03.2017
		Blað:	03-4

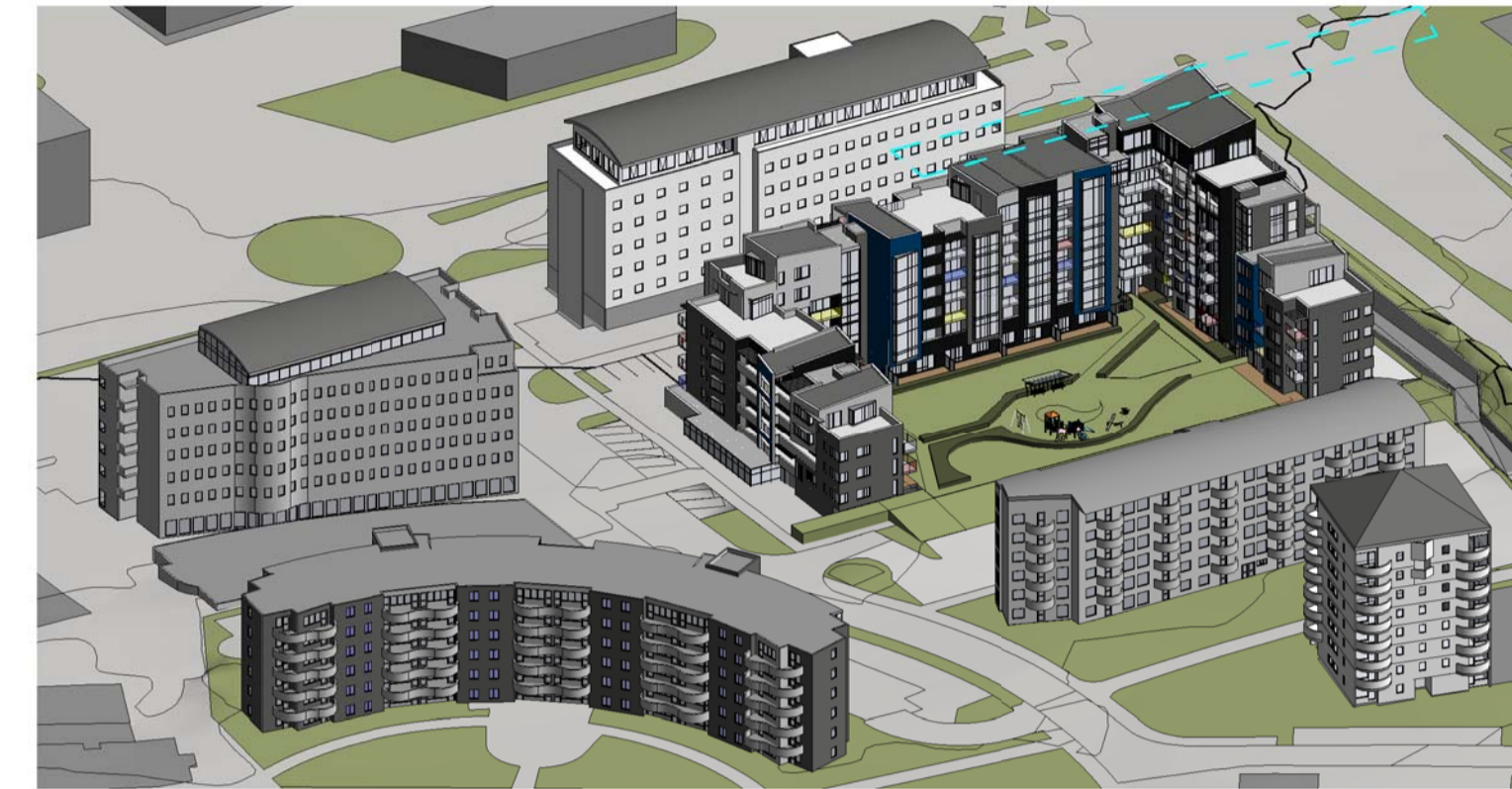
Dgs:	
Br:	
Br:	
Br:	
Br:	



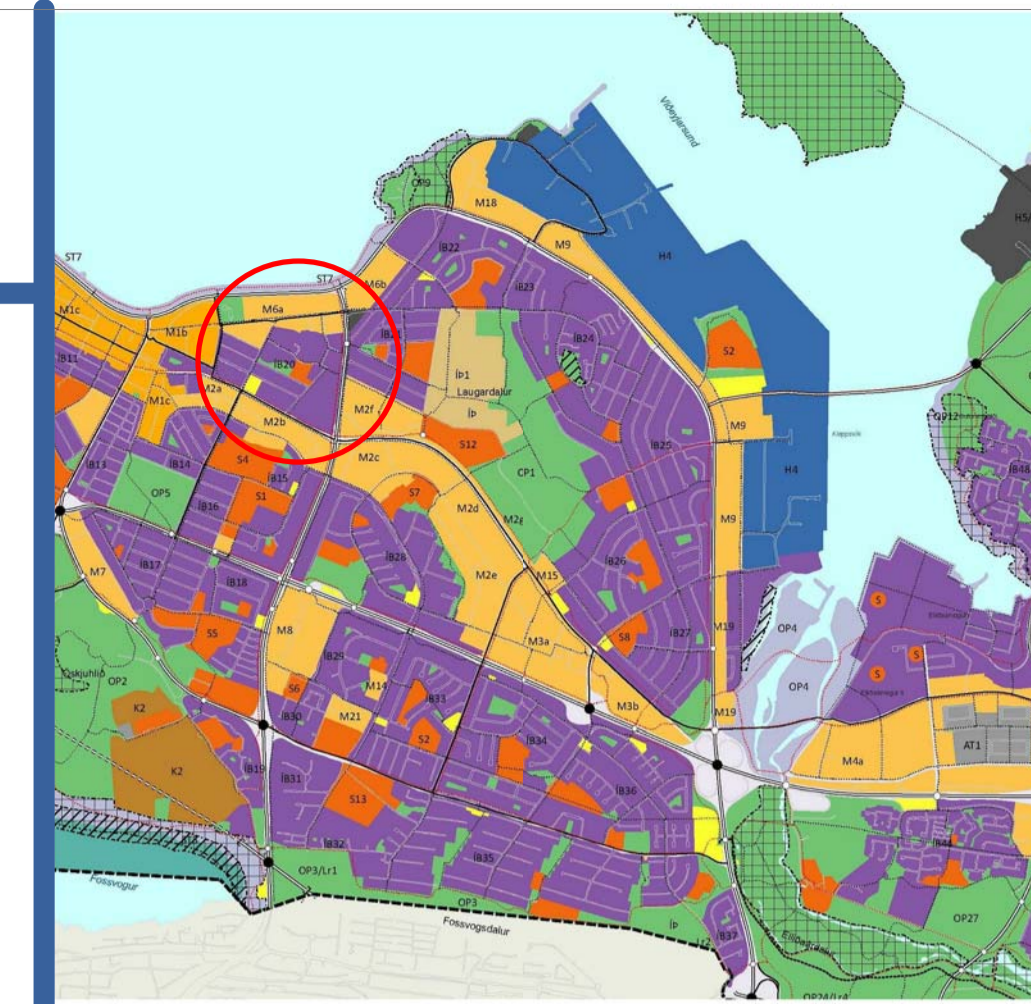
Reist þrívíddar útlit_Suð-vesturhlíð frá bílastæði



Renderuð þrívíddarmynd_Suð-austurhlíð frá bílastæði



Reist þrívíddarmynd_Suð-vestur yfirlitsmynd



HLUTI AF ADALSKIPULAGI REYKJAVÍKUR 2010-2030



Renderuð þrívíddarmynd_útlit byggingar séð frá göngustíg garðs



Renderuð þrívíddarmynd_útlit byggingar séð frá dvalarsvæði garðs



Reist þrívíddarmynd_Suð-austur yfirlitsmynd



Renderuð þrívíddarmynd_útlit byggingar séð frá garði í samræmi við núv. byggingar

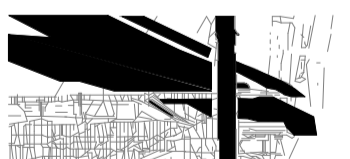


Renderuð þrívíddarmynd_útlit svalargarðs efstu hæðar



Reist þrívíddarmynd_Norð-vestur yfirlitsmynd

ATELIER ARKITEKTA síf.
 Björn Skaptason arkitekt fa.
 Frakkstöð 31 sími 6968680
 kt.450913-0650 gsm 6968977
 netfang bjorn@atelier.is



Borgartún 34-36
 Tillaga að breyttu
 deiliskipulagi

V.nr:	16-002	Sj:	Björn Skaptason
Hönnun:	BS	Teiknað:	SJ-KDP
Yfirfarið:	BS	S.þykkt:	KI
Mvk:		Dgs:	07.03.2017
		Blað:	04-4

Dgs:	
Br:	
Br:	
Br:	

Greinargerð

Tilvísun: 3250749-000-HMO-0001
Til: Atalier Arkitektar slf.

09.09.2016

Efni: **Deiliskipulag Borgartúns 34-36 – Hljóðvist**

Í þessari greinargerð er greint frá umferðarhávaða á reit við Borgartún 34-36. Til grundvallar er tillaga að deiliskipulagi reitsins frá ágúst 2016.

Skipulagsreiturinn

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er svæðið á miðsvæði, M6a, og afmarkast af Kringlumýrabraut til austurs, Borgartúni til norðurs og Sóltúni til vesturs.

Á reitnum er gert ráð fyrir U-laga íbúðarbyggingu á 4-9 hæðum með allt að 91 íbúð auk verslunarrýmis á 1. hæð við Sóltún. Á miðri lóðinni verður innigarður sem afmarkast af byggingunum.



Mynd 1: Deiliskipulagsuppráttur af reitnum sem skoðaður er. Sjá má mön framlengda meðfram Kringlumýrabraut, austan við reitinn.

Kröfur um hljóðstig

Hljóðstig á reitnum vegna umferðarhávaða skal uppfylla ákvæði reglugerðar um hávaða nr. 724/2008. Í viðauka reglugerðarinnar eru skilgreindar kröfur vegna hávaða frá umferð við mismunandi tegundir húsnæðis, sjá töflu 1.

Tafla 1: Mörk fyrir leyfilegan hávaða, í dB(A), vegna umferðar, skilgreind í reglugerð um hávaða nr. 724/2008.

Tafla 1.	Mörk vegna umferðar ökutækja.	
Tegund húsnæðis	Mörk vegna umferðar ökutækja (ádu) L_{Aeq24}	
	Við húsvegg	Inni
Íbúðarhúsnæði á íbúðarsvæðum	55	30
Íbúðarhúsnæði á verslunar-, þjónustu- og miðsvæðum	65	30
Dvalarrými á þjónustustofnunum þar sem sjúklingar eða vistmenn dvelja yfir lengri tíma	55*	30
Iðnaðarsvæði og athafnasvæði		
Frístundabyggð	45	
Leik- og grunnskólar	55*	30
Kennslurými framhaldsskóla		35
Hávaðalitlir vinnustaðir, s.s. skrifstofur og sambærilegt		40

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

Í 4. grein reglugerðarinnar segir, auk þeirra upplýsinga sem fram koma í töflu 1: „*þar sem dvalarsvæði á lóð er skilgreint skal þess jafnframt gætt að hljóðstig sé undir 55 L_{Aeq}* “.

Þá segir í 5. grein reglugerðarinnar: „*Við skipulagsgerð skal miðað við að hljóðstig verði undir mörkum í viðauka. Skipulagsyfirlönd 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 staðlinum eru ákvæði um hljóðstig utanhúss vegna umferðarhávaða, sjá töflu 2. Þar segir að skv. flokki C (nýjar íbúðir) megi hávaði "á útisvæðum og fyrir utan glugga a.m.k. við eina hlið íbúðar frá umferð ökutækja" ekki fara yfir 50 dB(A). Gera verður einnig þá kröfu að hljóðstig innanhúss fari ekki yfir 30 dB(A) í samræmi við töflu 5 um hljóðflokka fyrir íbúðarhúsnæði í ÍST 45. Þar með má gera ráð fyrir að hljóðeinangrun húshliða sem snúa að umferðargötum þyrfti að vera meiri en hefðbundið er. Þá yrði um leið krafa að allar slíkar íbúðir snúi einnig að hljóðlátara svæði.

Tafla 2: Hámarksgildi fyrir hljóðstig í íbúðarhúsnæði frá umferð ökutækja skv. ÍST 45.

Gerð notendasvæðis	Hámarksgildi hljóðstigs
Í íbúðum	$L_{p,Aeq,24}$ 30 dB $L_{p,Amax}$ 45 dB
Á útisvæðum* og fyrir utan glugga a.m.k. við eina hlið íbúðar frá umferð ökutækja	$L_{p,Aeq,24}$ 50 dB

*Útisvæði: Svalir og dvalarsvæði á lóð svo sem leiksvæði og önnur svæði á lóðum íbúðarhúsa og þjónustustofnana sem sérstaklega eru hugsuð til að njóta útiveru.

Umferð ökutækja

Upplýsingar um umferð á Kringlumýrabraut og í Borgartúni voru fengnar frá Reykjavíkurborg. Þar kemur fram að samkvæmt talningum er umferð um Borgartún, norðan reitsins 18.748 ökutæki á sólarhring en um Kringlumýrabraut austan reitsins 20.191 ökutæki á sólarhring. Þessar umferðartölur eru uppgefnar sem HVDU (hversdagsumferð) en hljóðstig er reiknað út frá ÁDU (ársdagsumferð). Hversdagsumferð má áætla um 15% meiri en ársdagsumferð en gera má ráð fyrir um 1 – 1,5% aukningu umferðar á ári. Miðað við þær forsendur má ætla að ársdagsumferð um Borgartún verði árið 2025 um 19.000 ökutæki á sólarhring og um 20.000 ökutæki á sólarhring á þessum hluta Kringlumýrabrautar. Er þessar tölur notaðar til grundvallar hljóðstigreikningunum.

Ekki liggja fyrir neinar talningar á umferð um Sóltún og þarf því að meta umferð á annan hátt þar. Það er gert með því að áætla breytingar á umferðarálagi vegna breytinga á skipulagi út frá íbúafjölda og umfangi atvinnureksturs á svæðinu.

Ef gert er ráð fyrir að flatarmál núverandi verslunar-, skrifstofu- og annars húsnæðis á svæðinu sé um 3.000 m², má gróflega áætla að umferð sem myndast vegna starfsemi á reitnum sé í dag um 500 ökutæki á sólarhring (ÁDU).

Með því að breyta skipulagi með 91 nýrri íbúð og 200 m² verslunarrými má gera ráð fyrir að umferð vegna starfsemi á reitnum verði um 700 ökutæki á sólarhring (ÁDU) ef gert er ráð fyrir 2,25 íbúum/íbúð. Á reitnum er því um að ræða aukningu um 200 ökutæki á sólarhring sem koma til vegna þessarar nýju skipulagstillögu.

Skoða þarf þessa aukningu í samhengi við aðra umferð um Sóltún. Eins og áður segir liggja ekki fyrir talningar á umferð um Sóltún og ekki er um að ræða botnlanga sem myndi auðvelda forsendur fyrir mati á umferð. Hægt er komast til og frá Laugavegi að Borgartúni gegnum Sóltún og þrátt fyrir að þar sé skiltaður hámarkshraði 30 km/klst. má gera ráð fyrir að einhverjir ökumenn stytti sér leið þar í gegn. Er sú umferð sem liggur þarna í gegn líklega mun meiri en sú sem skapast vegna skipulagsreitsins sjálfs.

Hversdagsumferð um Borgartún við Sóltún er skv. talningu 18.748 ökutæki á sólarhring (eða um 16 þús. í ÁDU). Hversdagsumferð um Nóatún við Laugaveg er skv. talningu 7.047 ökutæki á sólarhring (eða um 6 þús. í ÁDU) en sú gata er töluvert umferðarþyngri en Sóltún. Með því að bera þessar götur saman við Sóltún er hægt að segja með nokkurri vissu að umferð um Sóltún sé ekki meiri en 5.000 ökutæki á sólarhring (ÁDU) og miðast hljóðstigútreikningar við það.

Tafla 3: Umferðarforsendur sem notaðar voru við hljóðstigsútreikninga.

Gata	Umferð (ÁDU) og skiltaður hraði
Kringlumýrabraut	20.000 ökutæki á sólarhring (60 km/klst)
Borgartún	19.000 ökutæki á sólarhring (50 km/klst)
Sóltún	5.000 ökutæki á sólarhring (30 km/klst)

Útreikningar

Hljóðvist á reitnum var reiknuð út frá gefnum umferðarforsendum (sjá töflu 3) í forritinu SoundPlan.

Ljóst er að töluverður umferðarhávaði yrði við austanverðan reitinn sökum nálægðar við Kringlumýrabraut. Var því ákveðið að hljóðmön sem fyrir er sunnan reitsins yrði framlengd meðfram honum. Þessi framlenging manarinnar er sýnd á skipulagsuppráttum og er reiknað með henni, eins og hún er teiknuð, í hljóðútreikningum.

Meðfylgjandi kort sýna útreiknað hljóðstig. Kort 1 sýnir hljóðstig á reitnum í 2 m hæð en kort 2-4 sýna útreiknað hljóðstig við allar húshliðar.

Niðurstöður

Húsin við Borgartún 34-36 eru skilgreind sem íbúðarhús í deiliskipulagstillögunni og þau standa á miðsvæði skv. aðalskipulagi. Fyrir þessi hús er því krafa um að hljóðstig frá umferð við húshlið sé ekki meira en 65 dB(A) og að hljóðstig innanhúss sé ekki meira en 30 dB(A), sjá töflu 1. Þá skal hljóðstig á dvalarsvæðum á lóð ekki vera meira en 55 dB(A).

Á korti 1 má sjá að byggingarnar skerma inngarðinn nokkuð vel frá hávaða. Byggingar norðan og sunnan reitsins, þ.e. hús við Borgartún 32 og Sóltún 30, skerma einnig nokkuð vel hávaða sem berst úr þeim áttum. Hljóðstig í inngarði reiknast alls staðar undir 50 dB(A) og raunar undir 45 dB(A) í stærstum hluta garðsins. Garðurinn uppfyllir því þær kröfur sem gerðar eru til hljóðstigs frá umferð á útisvæðum við íbúðarhús.

Á kortum 2-4 má sjá að hljóðstig við þær húshliðar sem snúa að götum er víðast hvar á bilinu 55 – 65 dB(A). Við austurhlið, sem snýr að Kringlumýrabraut, reiknast hljóðstig hæst um 67 dB(A) og á nokkuð stórum hluta húshliðarinnar yfir 65 dB(A). Ekki er hægt með góðu móti að tryggja að hljóðstig utan við alla þessa húshlið sé innan 65 dB(A) eins og reglugerð um hávaða kveður á um.

Því þarf, með samþykki skipulagsyfirvalda, að beita undanþágunni sem getið er í 5. grein reglugerðar um hávaða og nefnd var hér á undan. Þá er farið eftir kröfum staðals ÍST 45 frekar en reglugerð og þarf þá að tryggja að viðkomandi íbúð hafi einnig glugga á „hléhlið“, þ.e. glugga þar sem hljóðstig er minna en 50 dB(A).

Sjá má á kortum 2-4 að hljóðstig við þær húshliðar sem snúa inn í inngarðinn reiknast alls staðar undir 50 dB(A). Samkvæmt deiliskipulagstillögu skulu allar íbúðir hafa hljóðláta hlið með svölum og

gluggum sem snúa að inngarði. Að því gefnu munu allar íbúðir á reitnum uppfylla kröfur staðalsins varðandi bæði hljóðstig utan við glugga sem og á útisvæðum, bæði á svölum og á lóð.

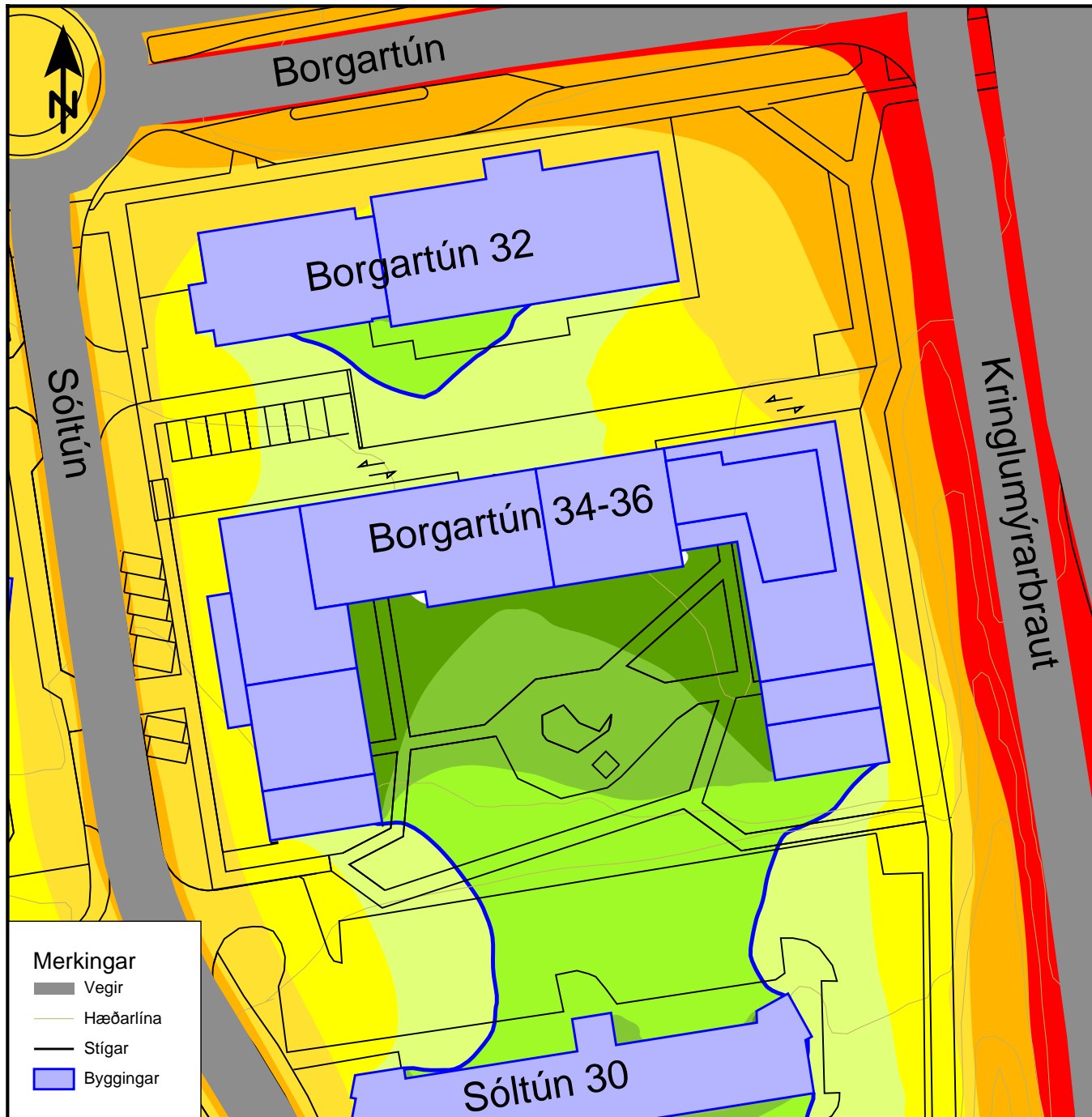
Athuga verður að tryggja þarf einnig að kröfur um 30 dB(A) hljóðstig innanhúss séu uppfylltar. Eins og áður kemur fram reiknast hljóðstig utan við húsin víða nokkuð hátt. Þar sem hljóðstig reiknast yfir 60 dB(A) má reikna með að huga þurfi sérstaklega að því hvernig þessi krafa sé uppfyllt, s.s. með vali á gleri. Þetta þarf að leysa á byggingartæknilegan hátt við hönnun húsanna.

Gert er ráð fyrir verslun og/eða þjónustu á jarðhæð á vestanverðum reitnum, sem snýr að Sóltúni. Hljóðstig þar reiknast á bilinu 55 - 60 dB. Engar kröfur eru gerðar til hljóðstigs frá umferð utan við slíkt húsnæði en hljóðstig innanhúss skal vera 40 dB að hámarki. Ætti ekki að þurfa sérstakar aðgerðir til þess að sú krafa sé uppfyllt.

Virðingarfyllt,

Gunnar Birnir Jónsson

Verkfræðingur



Borgartún 34-36

September 2016

Jafngildishljóðstig
Leq [dB(A)]

35 <=	< 40
40 <=	< 45
45 <=	< 50
50 <=	< 55
55 <=	< 60
60 <=	< 65
65 <=	< 70
70 <=	



Kort 1 af 4
Reiknað: GBJ

Hljóðstig í 2m hæð frá jörð

Forsendur:

Kringlumýrarbraut:
20000 ÁDU (60 km/klst)

Borgartún:
19000 ÁDU (50km/klst)

Sóltún:
5000 ÁDU (30km/klst)

Skiltaður hraði

Umferð þungra bíla 5%

Merkingar

- Vegir
- Hæðarlína
- Stigar
- Byggingar

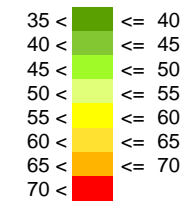


MANNVIT

Borgartún 34-36

September 2016

Jafngildishljóðstig
Leq [dB(A)]



Kort 2 af 4
Reiknað: GBJ

Hljóðstig við húsveggi

Forsendur:

Kringlumýrarbraut:

20000 ÁDU (60 km/klst)

Borgartún:

19000 ÁDU (50km/klst)

Sóltún:

5000 ÁDU (30km/klst)

Skiltaður hraði

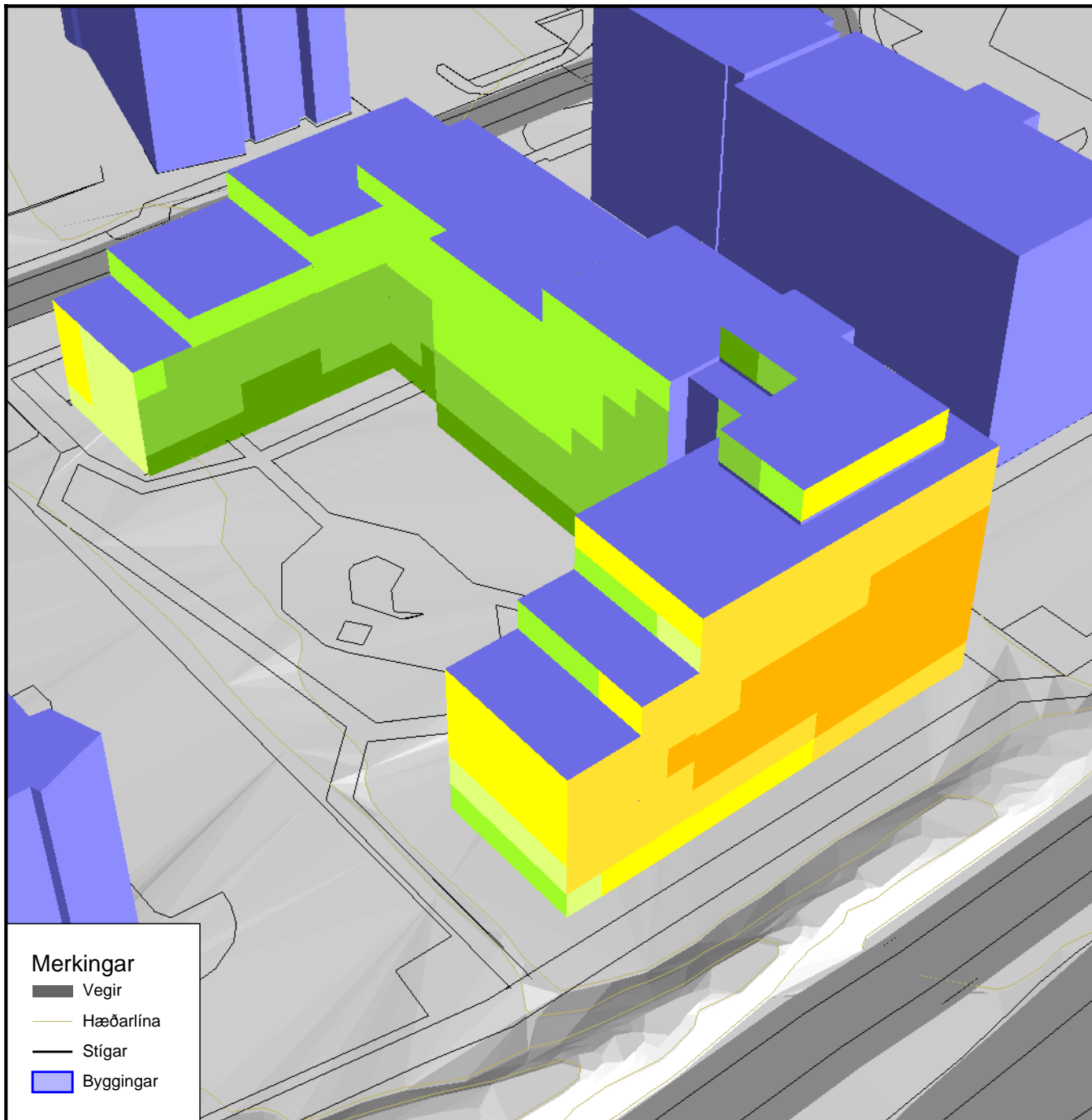
Umferð þungra bíla 5%

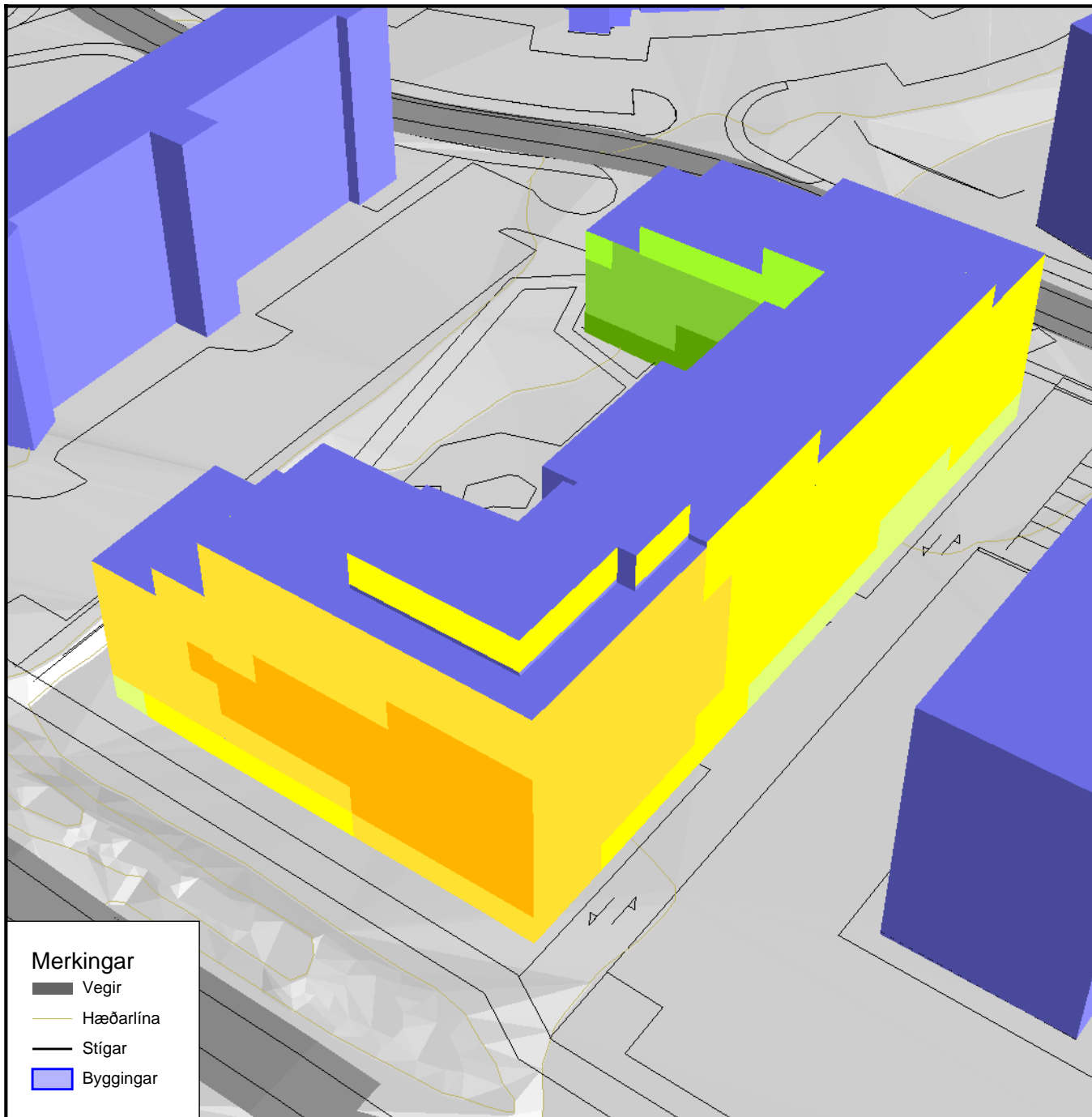


MANNVIT

Merkingar

- Vegir
- Hæðarlína
- Stigar
- Byggingar

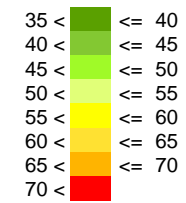




Borgartún 34-36

September 2016

Jafngildishljóðstig
Leq [dB(A)]



Kort 3 af 4
Reiknað: GBJ

Hljóðstig við húsveggi

Forsendur:
Kringlumýrarbraut:
20000 ÁDU (60 km/klst)
Borgartún:
19000 ÁDU (50km/klst)
Sóltún:
5000 ÁDU (30km/klst)

Skiltaður hraði
Umferð þungra bíla 5%

Merkingar

- Vegir
- Hæðarlína
- Stigar
- Byggingar

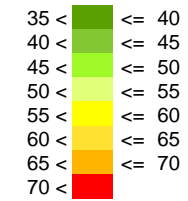


MANNVIT

Borgartún 34-36

September 2016

Jafngildishljóðstig
Leq [dB(A)]



Kort 4 af 4
Reiknað: GBJ

Hljóðstig við húsveggi

Forsendur:

Kringlumýrarbraut:

20000 ÁDU (60 km/klst)

Borgartún:

19000 ÁDU (50km/klst)

Sóltún:

5000 ÁDU (30km/klst)

Skiltaður hraði

Umferð þungra bíla 5%



MANNVIT

Merkingar

- Vegir
- Hæðarlína
- Stigar
- Byggingar

