# RÚV-REITUR, DEILISKIPULAG

BREYTING Á DEILISKIPULAGI

MIÐSVÆÐI M21

**ALMENNAR UPPLÝSINGAR**
Nýtt deiliskipulag nær til staðgreinareita 1.745.4, 1.745.0 og 1.74511. Svæðið er í dag 5 lóðir, Efstaleiti 1, 3, 5, 7 og 9.

Deiliskipulagstillagan er unnin í kjölfar hugmyndasamkeppni um deiliskipulag lóðar RÚV við Efstaleiti, sem Reykjavíkurborg ásamt RÚV, efndi til í lok janúar 2015. Áætlunin var að endurskoða uppbyggingarmöguleika á lóð RÚV við Efstaleiti og samliggjandi lóðum innan reitsins með þéttingu og gæði byggðar að leiðarljósi. Um var að ræða lokaða samkeppni að loknu forvali og varð arkitektastofan Arkþing hlutskörpust í keppninni.

**LANDNOTKUN - AÐALSKIPULAG**
Aðalskipulagi er breytt samhliða deiliskipulagsbreytingunni og reiturinn í heild sinni verður skilgreindur sem Miðsvæði M21 Listabraut-RÚV með áherslu á blandaða byggð. Íbúðir (ÍB), samfélagsþjónusta (S) (sbr. gr. 6.2.d. í skipulagsreglugerð), auk verslunar og þjónustu og skrifstofa. Ekki er gert ráð fyrir gististöðum á svæðinu. Á þeim hluta svæðisins þar sem íbúðarbyggð er ráðandi, samkvæmt ákvörðun í deiliskipulagi, er heimilt að hafa íbúðir á jarðhæðum, en annars skuli íbúðir einkum vera á efri hæðum. Gæta þess að atvinnustarfsemi í íbúðarbyggð valdi sem minnstum óþægindum vegna bílaumferðar, hávaða, ljósanotkunar eða annars ónæðis og að öruggar og greiðar göngu- og hjólaleiðir séu að skólum og annarri nærþjónustu.

**STAÐSETNING, STÆRÐ OG AFMÖRKUN**
Deiliskipulagssvæðið afmarkast af Listabraut í norðri, Háaleitsbraut í austri, Bústaðavegi í suðri og Efstaleiti í vestri og er svæðið 58.774m² eða 5,9 ha að stærð, en sjálf RÚV lóðin er 43.915m² eða 4,4 ha.

**NÚVERANDI ÁSTAND**
Fimm lóðir eru á skipulagssvæðinu í dag; Efstaleiti 1, 3, 5, 7 og 9.
Á Efstaleiti 1 stendur útvarpshúsið, sem byggt var árið 1984 og hýsir starfsemi Ríkisútvarpsins auk annarrar starfsemi. Húsið er tvær hæðir að mestu en skrifstofuturn í vesturhluta hússins er 5 hæðir. Húsið var hannað af arkitektunum Helga og Vilhjálmi Hjálmarssonum. Lóð Útvarpshússins var hönnuð af Reyni Vilhjálmssyni.
Við Efstaleiti 3 - 9 eru fjögur stakstæð hús sem hýsa skrifstofur og þjónustu. Efstaleiti 3 er á einni hæð en húsin Efstaleiti 5 - 9 eru 2 hæðir. Í núgildandi skipulagi er heimilt að stækka þessi hús eins og sýnt er á uppdrætti. Innan byggingarreits er heimilt að byggja fullar 2 hæðir og 3ju hæð allt að 50% af grunnfleti núverandi húss. Heimilt er að byggja kjallara innan nýtingarhlutfalls.
Efstaleiti 3 var hannað af Teiknistofunni Óðinstorgi, Efstaleiti 5 af Teiknistofunni Tröð, Efstaleiti 7 af ASÍK arkitektum og Efstaleiti 9 af teiknistofunni Glámu-Kím.

Gervihnattadiskar sem einkennt hafa lóð útvarpshússins verða að hluta til fjarlægðir af svæðinu en hluta þeirra verður komið fyrir á þaki útvarpshússins. Færsla diskanna hefur verið grenndarkynnt.

Heitavatnslögnin Reykjaæð I liggur um skipulagssvæðið. Æðin tengir saman geymana á Grafarholti við geymana á öskjuhlíð. Núverandi Reykjaæð I liggur í upprunalegu staði gömlu Reykjaæðar í sem var lögð 1943. Æðin er í steyptum stokk, einangruð með steinull. Á þeim kafla sem liggur um skipulagssvæðið er aðin að mestu niðurgrafin. Deiliskipulagstillagan gerir ráð fyrir að lögnin verði færð til suðurs undir Jaðarleiti, sem er ný gata á milli nýrrar Íbúðabyggðar og Útvarpshússins. Lögnin mun liggja í borgarlandi á skipulagssvæðinu og ekki fara um einkalóðir.

**SKIPULAG Í GILDI – GILDANDI SAMÞYKKTIR**
Í gildi er deiliskipulag fyrir Efstaleiti 3, 5, 7 og 9, sem samþykkt var 27. júní 2014. Í deiliskipulaginu eru heimildir til að byggja við núverandi hús við Efstaleiti 5, 7 og 9 og hækka öll húsin, Efstaleiti 3, 5, 7 og 9, um eina hæð að hluta. Ekki er til deiliskipulag fyrir lóð útvarpshússins, Efstaleiti 1.

**MARKMIÐ**
Í tillögunni er leitast við að mæta þeim markmiðum sem sett eru fram í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 þar sem lögð er áhersla á sjálfbæra þróun, fjölbreytt framboð íbúða á þéttingarsvæðum og aukna áherslu á vistvænar samgöngur. Í aðalskipulaginu eru m.a. sett fram þau markmið að skipulag byggðar og umhverfis stuðli að sjálfbærri þróun þar sem bætt lífsgæði borgarbúa og fjölbreytt mannlíf verði í fyrirrúmi. Tryggja verði fjölbreytt framboð íbúða á þéttingarsvæðum, sem taki mið af húsnæðismarkaðnum á hverjum tíma. Ennfremur er sett fram markmið um að samgöngur verði skilvirkar, öruggar og vistvænar. Þróun gangandi og hjólandi umferðar verði mætt með áframhaldandi markvissri uppbyggingu stígakerfis borgarinnar og þéttari og skjólbetri byggð.

**DEILISKIPULAGSTILLAGAN**
Deiliskipulagssvæðið er stækkað frá núverandi deiliskipulagi þannig að Efstaleiti 1 verður hluti af skipulagssvæðinu.
Í deiliskipulagstillögunni er leitast við að leggja drög að blómlegri og blandaðri borgarbyggð. Lögð er áhersla á að nýta kosti staðsetningarinnar sem best og að fléta nýrri byggð á áreynslulausan hátt saman við þá byggð sem fyrir er. Leitast er við að útvarpshúsið haldi stöðu sinni sem kennileiti í borginni og hefur verið lögð áhersla á að mikilvægar sjónlínur að húsinu séu til staðar þrátt fyrir nýja byggð. Í tillögunni er unnið með mishá hús sem vísa í fjölbreyttar hæðir húsa í nágrenninu.
Í dag eru fimm lóðir á skipulagssvæðinu, Efstaleiti 1, Efstaleiti 3, Efstaleiti 5, Efstaleiti 5a og Efstaleiti 9. Í deiliskipulagstillögunni er núverandi lóð Efstaleitis 1 skipt upp í 11 lóðir. Þar af eru 7 af lóðunum undir sorphirðukerfi neðanjarðar og þrjár af lóðunum eru undir íbúðarbyggð (auk verslunar og þjónustu á lóð A.)
Útvarpshúsið verður eftir sem áður á lóðinni Efstaleiti 1 (lóðin minnkar) og hinar 10 lóðirnar eru auðkenndar með bókstöfunum A-J. Lóðgö er ný húsagata milli útvarpshússins og lóða A og B. Lágaleiti. Sú gata er á borgarlandi eftir gildistöku þessa deiliskipulags. Einnig verður stígur frá norðausturhluta Efstaleitis yfir að Háaleitisbraut á borgarlandi. Milli lóða A og B og milli Efstaleitis 1 og lóðar C eru lagðar nýjar götur, Vörðuleiti og Jaðarleiti. Þessar götur eru innan lóða og þ.a.l. ekki á borgarlandi.
Á lóðum A er gert ráð fyrir allt að 160 íbúðum auk 800 m2 af verslunar- og þjónustuhúsnæði. Á lóð B er gert ráð fyrir allt að 130 íbúðum og á Lóð C er gert ráð fyrir allt að 71 íbúð. Sérstakar lóðir eru fyrir sorphirðukerfi neðanjarðar í tengslum við lóðir A og B og nefnast þær lóðir D-J. Einnig verður samskonar sorphirðukerfi innan lóðar C. Byggingarmagn á reitnum (ofanjarðar) eykst úr u.þ.b. 18.000 m2 í 53.200 m2. Nýtingarhlutfall ofanjarðar fer úr u.þ.b. 0,3 í 0,9.

**ALMENNIR SKILMÁLAR**
Skilmálar þessir gilda fyrir deiliskipulagssvæðið sem afmarkast af Listabraut í norðri, Háaleitsbraut í austri, Bústaðavegi í suðri og Efstaleiti í vestri.

**STÍGAR**
Borgarstígur fyrir hjólandi og gangandi liggur í gegnum lóðir A og B og tengist stígakerfi borgarinnar. Reykjavíkurborg ber ábyrgð á viðhaldi stígsins. Stígurinn skal vera aðkfær vegna aðkomu neyðarbíla.
Kvaðir eru um göngutengingar almennings gegnum lóðir á ýmsum stöðum og er gerð grein fyrir staðsetningu þeirra á uppdráttum.

**REIÐHJÓLASTÆÐI**
Að lágmarki skal vera 1 hjólastæði fyrir hverja íbúð. Sérstakir byggingarreitir eru fyrir yfirbyggð reiðhjólastæði á Lóðum A, B og C. Reiðhjólaskýli mega ekki vera hærri en 2,7 metrar og allar hliðar skulu vera a.m.k. 90% opnar.

**BÍLASTÆÐI**
Hámarks - og lágmarksfjöldi bílastæða er tilgreindur í töflu.
Miðað er við 0,8 - 1,2 st. fyrir hverja íbúð. Fyrir atvinnuhúsnæði er allmennt miðað við 1 stæði fyrir hverja 50m2.
Sérstakar kvaðir verða á lóðunum Efstaleiti 1 og lóð A, B og C um að bílastæði á yfirborði skulu verða aðgengileg íbúum og starfsfólki allra lóðanna. Vegna þessarar sammýtingar og þeirra samlegðaráhrifa sem af henni stafar er miðað við að lágmarksfjöldi bílastæða Fyrir Efstaleiti 1 sé 1 stæði fyrir hverja 80 m2 húsnæðis.
Fjöldi bílastæða á yfirborði er fastsettur en staðsetning leiðbeinandi. Fjölgun bílastæða frá lágmarki þarf því að vera í bílageymslum neðanjarðar. Götustæði teljast með í bílastæðabókhaldi aðliggjandi lóðar.
Gert er ráð fyrir bílageymslum á lóðum A, B og C. Bílageymslur skulu vera innan byggingarreita kjallara. Skábrautir að bílageymslum skulu vera innan lóða. Í útvarpshúsinu við Efstaleiti 1 er bílageymsla í kjallara fyrir 33 bíla. Aðgengi skal vera frá bílageymslum beint að dvalarsvæðum lóða gegnum stigahús.
Leiðbeinandi staðsetningar fyrir bílastæði fatlaðra á yfirborði eru sýndar á uppdrætti. Bílastæði fatlaðra skulu vera með svipaða efnisnotkun og aðliggjandi gangstétt en ólík efnisnotkun á akbrautum.

**SAMGÖNGUR**
Við mótun breytingartillögu var miðað við að uppbygging á RÚV-reit samræmdist þeim viðmiðum og markmiðum um byggðaþróun sem sett eru fram í svæðisskipulagi Höfuðborgarsvæðisins 2015-20140, í töflu 1, bls. 34, í svæðisskipulagslýsingu segir: „Leitast verði við að ná því að minnst 66% íbúða á hófuðborgarsvæðin verði í kjörnum og samgöngumiðuðum svæðum. Sveitarfélög geta vikið frá viðmiðum fyrir einstaka flokka t.d. með því að fjölga íbúðum í miðkjörnum og/eða á samgöngumiðuðum þróunarsvæðum á kostnað annarra svæða." Fjölgun íbúða á svæðinu samræmist því vel því markmiði svæðisskipulagsins að auka hlut uppbyggingar í kjörnum og samgöngumiðuðum svæðum.
Svæðið liggur vel gagnvart samgöngum af öllu tagi. Góðar tengingar eru við stofnbrautir og samvkæmt útreikningum umferðarverkfræðinga þolir gatnakerfið í kring mjög vel þá umferð sem bætist við vegna uppbyggingarinnar. Ný gata; Lágaleiti tengir skv. tillögunni saman Háaleitsbraut og Efstaleiti til að bæta umferðarflæði um svæðið.
Almenningssamgöngur eru einnig mjög góðar við reitinn, en strætóleiðir 2,11,13,14 og 15 stoppa við þaer götur sem afmarka reitinn. Einnig er reiturinn vel tengdur stígakerfi borgarinnar. Til að styðja við tengsl við almenningssamgöngur og nálæga göngustíga er lögð mikil áhersla á góðar göngutengingar gegnum reitinn.

**HÖNNUN OG UPPDRÆTTIR**
Til að tryggja fjölbreytni í hönnun á nýjum byggingum ofanjarðar verður gerð krafa um að lágmarki 3 arkitektastofur komi að hönnun nýbygginga á reitnum.

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum skv. byggingarreglugerð. Þar skal sýna hæðatölur á landi, við hús og lóðamörk. Einnig skal sýna skilti, skjólveggi og önnur mannvirki sem skipta máli.

Kynna skal áform um uppbyggingu lóða í tveimur áföngum:
1) Fyrirspurnarteikningar í mkv. 1:100 eða 1:200 skal leggja inn til byggingarfulltrúa þar sem öll meginatriði byggingar koma fram. Gera skal grein fyrir efnisvali bygginga.
2) Endanlegir aðaluppdrættir skv. byggingarreglugerð.
3) Teikningar landslagsarkitekta skulu fylgja aðaluppdráttum

**BYGGINGARREITIR OG HÆÐIR**
Byggingarreitir eru sýndir á deiliskipulagsuppdrætti og mæliblöðum og skulu byggingar að öllu leyti vera innan þeirra nema annað sé tekið fram.
Gólfkótar hæða og hármarkskótar húsa koma fram á sneiðingum og hæðarblöðum. Heimilt er að færa kóta jarðhæða upp eða niður um 25 cm ef þörf er talin á vegna aðgengismála. Færast þá aðrir kótar til samræmis. Hönnuðir skulu rökstyðja slík frávik.

**LÓÐA- OG GATNAHÖNNUN**
Teikningar landslagsarkitekta skulu fylgja aðaluppdráttum. Samráð skal haft um landslagshönnun innan lóða og á borgarlandi á skipulagssvæðinu til að tryggja heildstætt yfirbragð. Gróður skal þekja a.m.k. 30% lóða (að frádregnum grunnfleti húsa og yfirborðsbílastæða). Á lóðum A, B og Efstaleiti 1 skal vera almennt aðgengi (nema að sérafnotareitum) og koma skal fyrir setbekkjum.
Tryggja skal gott aðgengi hreyflihamlaðra að starfsemi og íbúðum. Kvaðir um gönguleiðir og aðgengi neyðarbíla kemur fram á mæliblöðum.
Smáhýsi sbr. 2.3.5. gr í byggingarreglugerð eru ekki heimil á skipulagssvæðinu.

**GRÓÐUR**
Leitast skal við að gera yfirbragð byggðarinnar.
Góðuré skulu gróðursett meðfram yfirbragð hverfisins grænt og í því skyni verða þök húsanna lögð grænni gróðurþekju. Þetta bætir loftgæði borgarinnar og léttir á fráveitukerfum auk þess sem grænn þök bæta útsýni og götum á skipulagssvæðinu. Leiðbeinandi fjöldi og staðsetning þeirra eru sýnd á uppdrætti.
30% af yfirborði íbúðarlóða (að frádregnum byggingum og bílastæðum) skulu vera þakin gróðri. Gróður á lóðum skal vera fjölbreyttur; Tré, runnar og beð auk grasbekju.Krafa er gerð um vandaðan frágang bílastæða og leitast skal við að brjóta upp ásýnd þeirra með gróðri og skal hlutfall gróðurþekju á bílastæðum vera a.m.k. 5% af heildarflatarmáli þeirra.

**PÖK**
Þök nýbygginga skulu vera lögð gróðurþekju, nema þar sem eru þaksvalir en þar er efnisnotkun frjáls. Lyftustokkar og önnur tæknirými mega fara allt að 1,2 metra upp fyrir hámarkshæð húsa

**BYGGINGARMAGN**
Hámarks byggingarmagn á hverri lóð kemur fram í töflu.

**DREIFISTÖÐVAR OG LAGNIR**
Dreifistöð rafmagns er í kjallara Útvarpshússins. Einnig er lóðin Efstaleiti 5a fyrir dreifistöð. Kvaðir varðandi lagnir koma fram á uppdráttum og mæliblöðum.

**FJÓLBREYTILEIKI Í ÍBÚDASTÆRÐUM**
Forðast skal einsleitar íbúðagerðir og lögð er áhersla á fjölbreyttar stærðir íbúða. Enginein íbúðargerð verði umfram 35% íbúða á hverri lóð og samelginlegur fjöldi eins og tveggja herbergja íbúða fari aldrei yfir 60%. Með rökstuðningi er heimilt að leyfa 5% til viðbótar fyrir eina íbúðartýpu á lóð.
Þegar íbúðargerðir eru skilgreindar skal miða við fjölda herbergja. Hönnuðir skulu skila inn íbúðaryfirliti með aðaluppdráttum þar sem þeir rökstyðja/sýna með yfirliti hvernig fjölbreytileikanum er náð.

**SORP OG ENDURVINNSLA**
Fyrir lóðir A, B og C verður sorphirðukerfi að erlendri fyrirmynd sem gerir ráð fyrir djúpgámum fyrir flokkun á sorpi. Djúpgámar eru ýmist staðsettir innan lóða íbúðarhúsa eða á sérlóðum við götu. Gott aðgengi skal vera fyrir alla að sorpgámunum. Á yfirborði eru endurvinnslutunnur sem eru opnar ofan í djúpgámana. Lóðarhafar leggja til steyptar gryfjur fyrir sorphirðukerfin og allan annan búnað. Lóðin undir sorpgáminn skal vera þingslýst á það hús sem það tilheyrir áður en byggingarleyfi er gefið út.
Lóðarhafa er gert að leggja til steyptar gryfjur fyrir sorphirðukerfin og leggja til annan búnað. Við val á búnaði bæði gámum, stampi og losunarbúnaði skal haft samráð við sorphirðu Reykjavíkurborgar.
Samkvæmt drögum að endurskoðaðri samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavík er gert ráð fyrir að djúpgámar, bæði steyptu kassarnir utan um þá og gámarnir sjálfir ásamt stampi á yfirborði, séu í eigu íbúa. Því þurfa eigendur að vera meðvitaðir um að reglur Reykjavíkurborgar um meðferð úrgangs og endurvinnslu. Reykjavíkurborg áskilur sér rétt til að gera breytingar á þeim reglum sem í gildi eru hverju sinni.

**SÉRSKILMÁLAR LÓÐA**

**EFSTALEITI 1**
Lóðin minnkar til norðurs og suðurs og fyrirkomulag lóðar og bílastæða breytist í samræmi við deiliskipulagstillögu. Fyrir norðan útvarpshúsið verða til lóðirnar A og B og á milli þeirra og útvarpshússins verður til ný húsagata. Fyrir sunnan útvarpshúsið verður til lóð C og ný húsagata, sem verður innan lóðamarka Efstaleitis 1 og lóðar C. Alment aðgengi skal vera að lóðinni og koma skal fyrir setbekkjum.

**EFSTALEITI 3 – 9**
Skipulagsskilmálar haldast óbreyttir frá samþykktu deiliskipulagi:
Stærð lóða, hámarksnýtingarhlutfall og bílastæðakröfur (sjá töflu). Innan byggingarreits lóðanna Efstaleiti 3, 5, 7 og 9 er heimilt að byggja fullar 2 hæðir og 3. hæð allt að 50% af grunnfleti núverandi húss. Heimilt er að byggja kjallara innan nýtingarhlutfalls. Hönnun og efnisval viðbygginga skal taka mið af núverandi húsi viðkomandi lóðar.

| Lóð | Lóðarstærð | Bygg. Ár | Notkun | A-rými ofanjarðar | Bygginga-magn neðarjarðar | B-rými | C-fletir | Bíla-geymsla | Bygg.magn ofanjarðar alls A og B rými | Bygg.magn ofanjarðar alls A, B og C rými | Bygg.magn alls A, B og C rými | Nýtingarhlutfall ofanjarðar A og B rými | Nýtingarhlutfall ofanjarðar A, B og C rými | Nýtingarhlutfall alls A, B og C rými | Fjöldi íbúða hámark | Bílastæði ofanjarðar | Fjöldi bílast. í bílag. lágmark | Fjöldi bílast. í bílag. Hámark | Bílastæði alls lágmark | Bílastæði alls hámark |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Efstaleiti 1** | 18482 | 1984 | Útvarpshús | **12711** | **2525** | | | 1064 | **12711,0** | | 16300,0 | **0,69** | | 0,88 | | 166 | 33 | 33 | **199** | **199** |
| **Efstaleiti 3** | 3421 | 1996 | Heilsugæsla | | **1681** | | | | **3259** | | 4940 | **0,95** | | 1,2 | | | | | **27** | **47** |
| **Efstaleiti 5** | 2303 | 2001 | Skrifstofur | | **576** | | | | **2188** | | 2764 | **0,95** | | 1,2 | | | | | **31** | **48** |
| **Efstaleiti 5a** | 49 | óbyggt | Spennistöð | | **0** | | | | **44,1** | | | **0,9** | | 0,9 | | | | | **0** | **0** |
| **Efstaleiti 7** | 2200 | 2006 | Skrifstofur | | **550** | | | | **2090** | | 2640 | **0,95** | | 1,2 | | | | | **30** | **39** |
| **Efstaleiti 9** | 2500 | 1997 | Skrifstofur | | **625** | | | | **2375** | | 3000 | **0,95** | | 1,2 | | | | | **34** | **41** |
| **Lóð A** | 9711 | óbyggt | Íbúðir/versl./þjón. | **12500** | **3936** | 1375 | 1250 | 4225 | **13875** | 15125 | 23286 | **1,4** | 1,6 | 2,4 | 160 | 57 | 89 | 173 | 144 | 212 |
| **Lóð B** | 6718 | óbyggt | Íbúðir | **8720** | **2700** | 959,2 | 720 | 2950 | **9679** | 10399,2 | 16049,2 | **1,4** | 1,5 | 2,4 | 130 | 33 | 71 | 123 | 104 | 156 |
| **Lóð C** | 5671 | óbyggt | Íbúðir | **6500** | **1410** | 715 | 400 | 1425 | **7215** | 7615 | 10450 | **1,3** | 1,3 | 1,8 | 71 | 28 | 29 | 57 | 57 | 85 |
| **Lóð D** | 26,3 | óbyggt | Sorphirðukerfi | **0** | **26,3** | | | | **0** | | 26,3 | | | 1,00 | | | | | **0** | **0** |
| **Lóð E** | 26,3 | óbyggt | Sorphirðukerfi | **0** | **26,3** | | | | **0** | | 26,3 | | | 1,00 | | | | | **0** | **0** |
| **Lóð F** | 26,3 | óbyggt | Sorphirðukerfi | **0** | **26,3** | | | | **0** | | 26,3 | | | 1,00 | | | | | **0** | **0** |
| **Lóð G** | 26,3 | óbyggt | Sorphirðukerfi | **0** | **26,3** | | | | **0** | | 26,3 | | | 1,00 | | | | | **0** | **0** |
| **Lóð H** | 26,3 | óbyggt | Sorphirðukerfi | **0** | **26,3** | | | | **0** | | 26,3 | | | 1,00 | | | | | **0** | **0** |
| **Lóð I** | 26,3 | óbyggt | Sorphirðukerfi | **0** | **26,3** | | | | **0** | | 26,3 | | | 1,00 | | | | | **0** | **0** |
| **Samtals** | | | | **40431** | **14161** | | | | **53436** | | **79587** | | | | **361** | | | | **626** | **827** |

Tafla með tölulegum upplýsingum

**LÓÐIR A og B**

Á lóðum A og B eru tvær randbyggðarklasar, 2 - 6 hæðir. Húsum er skipt upp í húshluta sem eru mishár og er hliðrað með óreglulegum hætti. Ekki er heimilt að notast við sama efnis- og litaval á mögulegum tveggja aðliggjandi húshluta. Þessi krafa er gerð til að brjóta byggðina enn frekar upp sjónrænt.

Svalir og skyggni mega fara 1,8 metra út fyrir byggingarreit þar sem aðstæður leyfa. Þar sem göngusvæði er undir svölum þarf hæð undir þær að vera a.m.k. 2,5 metrar. Svalir sem fara út fyrir byggingarreit mega ekki vera breiðari en 4 metrar.
Heimilt er að gera útskot sem ná út fyrir byggingarreit. Útskotin mega fara allt að 0,6 metra út fyrir byggingarreit og vera allt að 2,5 metra breið. Hvert útskot má ekki ná yfir meira en 2 hæðir. Þar sem göngusvæði er undir útskotum þarf hæð undir þau að vera a.m.k. 2,5 metrar. Útskot mega að hámarki nema 10% af heildarveggflötum útveggja. Þar sem tveir húshlutar mætast má einangrun og klæðning útveggs fara allt að 25 cm út fyrir byggingarreit.

Allsstaðar þar sem mishár húshlutar liggja hvor að öðrum er heimilt að nýta þak lægri húshlutans fyrir þaksvalir.
Þök skulu vera flöt (með vatnshalla) og með gróðurþekju nema þar sem eru þaksvalir, þar er efnisval frjálst. Svalahandrið og handrið á þaksvölum skulu vera úr efni með að lágmarki 50% gegnsæi og skulu ekki vera hærri en 1,2 metrar frá yfirborði svala. Handrið þaksvala mega fara upp fyrir Hámarkshæðir.
Til að tryggja aðgang að þaksvölum mega tröppur liggja frá íbúðum í einum húshluta niður á þaksvalir ofan á öðrum húshluta. Slíkar tröppur mega fara 1,3 metra út fyrir byggingarreit en skulu vera innan þakflatar aðliggjandi húshluta.
Almennt aðgengi skal vera að lóðunum (nema sérafnotareitum) og koma skal fyrir setbekkjum.

Svalagöngum skal halda í lágmarki á lóðum A og B eða að hámarki við 15% íbúða.
Svalagangur í tengslum við stigahús skal ekki vera lengri en 10 metrar.

Hámarksstærð og afmörkun sérafnotareita er sýnd á deiliskipulagsuppdrætti og mæliblöðum. Hæð veggja kringum sérafnotareiti má ekki vera meiri en 1,2 metrar. Undanþága frá þessum hæðartakmörkunum er þar sem krófur um hljóðvist kalla á hærri girðingar. Í slíkum tilfellum skulu fletir yfir 1,2 metrum vera úr gegnsæju efni. Veggir kringum sérafnotareiti skulu vera í svipuðum litatón og aðliggjandi húshluti. Frágangi sérafnotareita og veggja umhverfis skal lokið áður en byggingin er tekin í notkun.

Á lóð A er gert ráð fyrir a.m.k. 800 m² (ofanjarðar) af verslunar- og þjónustuhúsnæði. Verslunar- og þjónustuhúsnæðið snýr að mestu í norður að Efstaleiti en íbúðir liggja sunnan við og mynda stöllun í húsin. Sérstök krafa er um að í vesturhluta húss A2 nái verslunar- og þjónustuhúsnæðið alla leið í gegnum húsið yfir í suðurhlutann og innhaldi t.d. kaffihús, veitingastað eða bakarí. Sérstakur sérafnotareitur í tengslum við hús A2 er hugsaður fyrir aðstöðu til útiveitinga.
Merkingar eða skilti verslunar- og þjónustuhúsnæðis skulu eingöngu vera á jarðhæðum húsanna.

Stígur milli Lóðar B og Efstaleitis 9 skal vera akfær fyrir íbúða lóðar B við sérstakar aðstæður. s.s. flutninga. Einnig skal hann alltaf vera akfær fyrir neyðarbíla.

**Lóð C**
Á lóð C eru fjögur íbúðahús á fimm hæðum.

Svalir og skyggni mega fara 1,2 metra út fyrir byggingarreit þar sem aðstæður leyfa. Þar sem göngu- eða aksvæði er undir svölum þarf hæð undir þær að vera a.m.k. 2,5 metrar. Svalir sem fara út fyrir byggingarreit mega ekki vera breiðari en 7 metrar. Á lóð C þurfa svalir að vera með glerlokun vegna hljóðvistar.

Heimilt er að gera útskot sem ná út fyrir byggingarreit. Þar sem göngusvæði er undir útskotum þarf hæð undir þau að vera a.m.k. 2,5 metrar. Útskotin mega fara allt að 1 metra út fyrir byggingarreit og vera allt að 3,5 metra breið. Hvert útskot má ekki ná yfir meira en 3 hæðir. Útskot mega að hámarki nema 10% af heildarveggflötum útveggja.

Útskot og svalir mega ekki fara út fyrir byggingarreit á þeirri hlið sem snýr að Jaðarleiti.

Svalagangar eru ekki heimilir á lóð C.

Sérstakt dvalarsvæði er skilgreint á lóðinni og þarf að verja það sérstaklega fyrir umferðarhljóði.

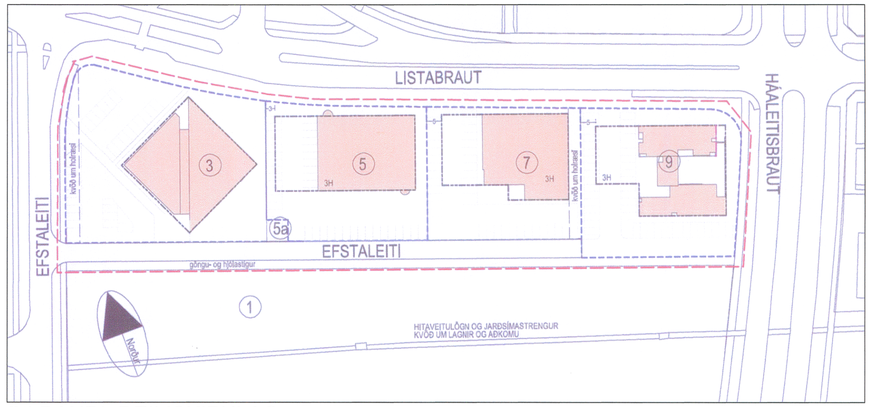
**LÓÐIR D - J**
Á lóðum D - J er gert ráð fyrir djúpgámum fyrir sorpflokkun. Heimilt er að gera gryfjur ásamt öllum nauðsynlegum búnaði innan byggingarreits neðanjarðar. Á yfirborði er heimilt að hafa stampa fyrir sorp sem er leitt ofan í djúpgámana í gryfjunum.

**UMFERÐ**
Niðurstöður afkastareikninga gefa til kynna að núverandi gatnakerfi umhverfis reitinn við Efstaleiti þoli vel þá aukningu á umferð sem ætla megi að verði vegna uppbyggingar við Efstaleiti. Umferð mun hlutfallslega aukast mest á Efstaleiti þar sem umferð er í dag mjög lítil og gatan getur vel tekið við aukinni umferð.
Afköst gatnamóta voru skoðuð þegar umferð er mest, bæði árdegis og síðdegis. Ætla má að ferðatími akandiveganda muni aukast lítillega þegar farið er um helstu götur og gatnamót næst uppbyggingarreitnum. Mestar tafir eru í dag á gatnamótum Háaleitisbrautar og Bústaðavegar og mun aukin umferð þar hafa mest áhrif á þá sem beygja til vinstri af Háaleitisbraut austur Bústaðaveg. Með breytingum á ljósillingum mætti draga úr áhrifum af aukinni umferð þar. Á öðrum gatnamótum eru tafir lítilar og verða það áfram.
Umferðarskýpun var metin út frá forsendum Aðalskipulags Reykjavíkur og er þar m.a. gert ráð fyrir breyttum ferðavenjum frá því sem er í dag. Skipulag reitsins styður við þá þróun með þéttri byggð á svæði miðsvæðis og nálægt þjónustu. Fjöldi bílastæða hefur áhrif á umferðarskýpun uppbyggingarinar en fjölda bílastæða er í skipulagstillögunni stillt í hóf. Reiturinn liggur vel við almenningssamgöngum sem ganga á Háaleitisbraut, Listabraut og Bústaðavegi og eru tengingar við stígakerfi borgarinn nokkuð góðar en allt þetta stuðlar að aukinni notkun annarra ferðamáta en einkabílsins.

**HLJÓÐVIST**
Unnin hefur verið hljóðvistarskýrsla fyrir svæðið dags. 08.02.2016, sem byggir á reglugerð um hávaða nr. 724/2008.

Við reitinn reiknast hljóðstig LAeq ≤ 65 dB við allar húshliðar. Hljóðstig reiknast því innan viðmiðunarmarka samkvæmt reglugerð um hávaða, þar sem gefin eru viðmiðunarmörk LAeq = 65 dB fyrir íbúðarhúsnæði á verslunar-, þjónustu- og miðsvæðum. Á útisvæðum reiknast hljóðstig á nokkrum stöðum yfir LAeq = 55 dB en gert er ráð fyrir að útisvæðum verði skýlt, í sumum tilvikum með hljóðþéttum veggjum og í öðrum tilvikum með svalalokunum. Með útisvæðum er átt við dvalarsvæði á lóð svo sem leiksvæði og önnur svæði sem sérstaklega eru hugsuð til að njóta útiveru. Í deiliskipulagi er sýnt hvernig kröfur um hljóðstig utandyra verða uppfylltar í samræmi við kröfur reglugerðar um hávaða, annars vegar með hljóðþéttum veggjum á lóð eða svölum og hins vegar með svalalokunum.

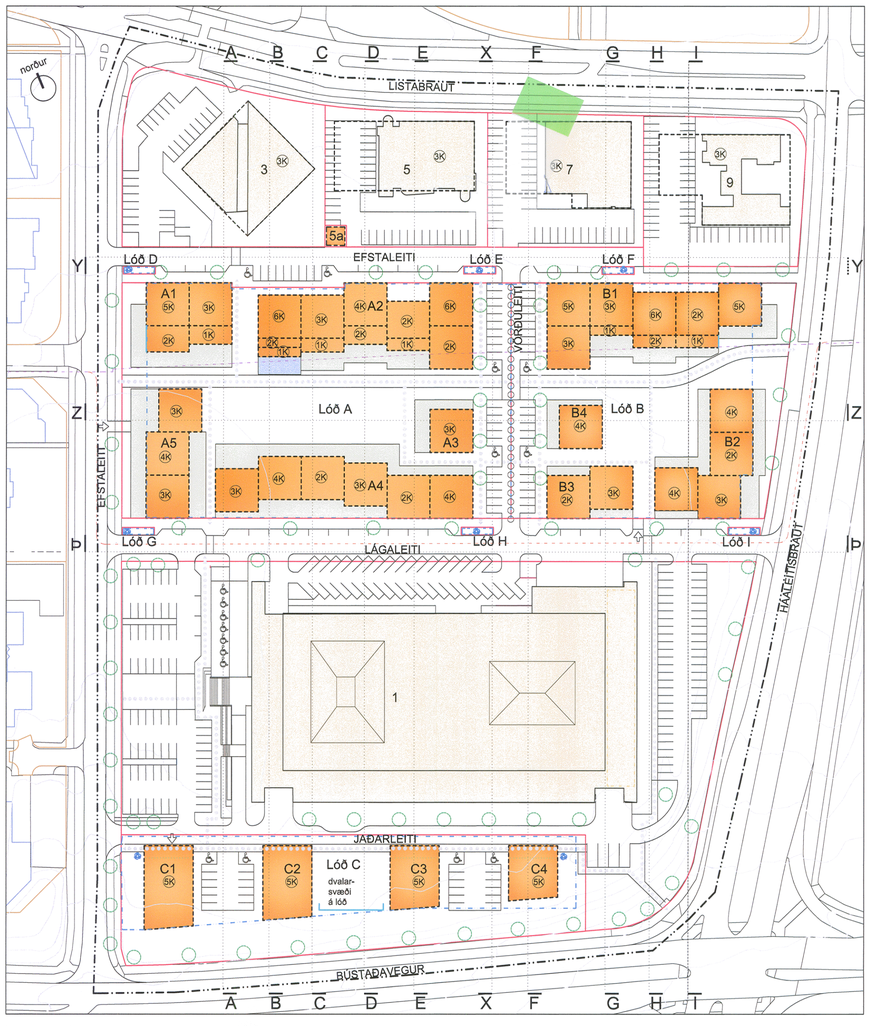
Þegar kemur að hönnun bygginganna eru einnig settar fram viðmiðunarkröfur í staðli ÍST 45:2011 sem
Byggingarreglugerð nr. 112/2012 vísar til. Meðal annars eru settar fram kröfur um hljóðstig innanhúss og á útisvæðum og utan við húsvegg vegna umferðar. Því skal einnig reikna hljóðvist við byggingar sérstaklega þegar frumhönnun bygginga er lokið og skal tryggt að við byggingar og á öllum útisvæðum
séu kröfur um hljóðvist uppfylltar. Byggingar þarf einnig að hanna sérstaklega m.t.t. hljóðvistar innanhúss. Hljóðvist innandyra skal leyst með byggingartæknilegum lausnum. Í hönnun skal nákvæm útfærsla mótvægisaðgerða vegna hljóðvistar staðfest í hljóðskýrslu með völdum lausnum fyrir útveggi, glugga og svalir og að með mótvægisaðgerðum verði kröfur um hljóðstig við byggingar og á útisvæðum, sem og innandyra, uppfylltar.




GILDANDI DEILISKIPULAG

Efstaleiti 3 - 9

M 1 : 1000




TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI

ÚTVARPSREITUR

M 1 : 1000

Hluti aðalskipulags Reykjavíkur

SKÝRINGAR:

- Mörk skipulagssvæðis
- Lóðamörk
- Núverandi byggingar
- Byggingarreitur nýbyggingu
- Byggingarreitur viðbyggingu
- Byggingarreitur ásýnd
- Svæði fyrir sérafnotareiti íbúða
- Bílageymsla
- Byggingarreitur neðanjarðar
- Kvöð um almenna bílaumferð
- Göngutengingar
- Hæðir / kjallari
- Húsnúmer
- K=00.00 Kóti hámarkshæðar
- G=00.00 Leiðbeinandi gólfkóti
- Lauftré
- Bílastæði hreyflhamlaðra - leiðbeinandi staðsetning
- Sérafnotareitur atvinnuhúsnæðis
- Endurvinnslugámar neðanjarðar
- Hljóðþéttir veggir (sjá hljóðvistarskýrslu)
- Núverandi lega Reykjaæðar I
- Lega Reykjaæðar I eftir breytingu
- Inngeyrsla í bílageymslu - leiðbeinandi staðsetning
- Svæði á þaki fyrir fjarskiptaskerma

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123 / 2010 var samþykkt í Umhverfis- og skipulagsráði
þann 6. júlí 2016 og í Borgarráði
þann 21. júlí 2016.

Tillagan var auglýst frá 13. maí 2016 með athugasemdafresti til 24. júní 2016.
Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____20____.

**5 .júlí 2016**
Eftir auglýsingu voru uppdrættir og greinargerð leiðrétt:
Sorpstöðvar neðanjarðar voru stækkaðar og færðar.
Götustæðum við hús A2 breytt vegna bílastæða hreyflhamlaðra.
Fyrirkomulagi bílastæða á lóð Efstaleiti 1 breytt.
Nafni Brúnaleiti breytt í Vörðuleiti
Sett inn í greinargerð texti um akfæran stíg milli lóðar B og Efstaleitis 9 .
Leiðréttingar á töflu.

Björn Axelsson

ÚTVARPSREITUR
DEILISKIPULAG

| | |
|---|---|
| Teikninúmer: | 01 |
| Mælikvarði: | 11000 |
| Teiknað: | HMH / RA |
| Útgáfudagur: | 1.4.2016 |