



Reykjavíkurborg

Fjármála- og áhættustýringarsvið

Reykjavík, 27. janúar 2021  
R21010279

Borgarráð

### ***Kleppsmýrarvegur 11 afnotasamningur***

Óskað er eftir samþykki borgarráðs á meðfylgjandi afnotasamningi um lóðina Kleppsmýrarvegur 11.

#### *Greinargerð*

Um er að ræða afnotasamning fyrir 1.569 m<sup>2</sup> lóð við Kleppsmýrarveg 11 í Reykjavík sem er í eigu Faxaflóahafna. Samkvæmt deiliskipulagi er gert ráð fyrir allt að þremur smáhýsum á lóðinni. Smáhýsin verða nýtt sem búsetuúrræði fyrir skjólstæðinga Velferðarsviðs. Nú þegar er búið að koma fyrir fimm smáhýsum í Gufunesi. Gert er ráð fyrir að koma fyrir 15 smáhýsum til viðbótar á völdum stöðum í borginni á þessu ári.

Óli Jón Hertervig  
skrifstofustjóri eignaskrifstofu

Hjálagt:  
Kleppsmýrarvegur 11 ,afnotasamningur. DRÖG 27 janúar.

## AFNOTASAMNINGUR UM KLEPPSMÝRARVEG 11

Faxaflóahafnir sf., kt. 530269-7529, (hér eftir nefndur „leigusali“) Tryggvagötu 17, 101 Reykjavík og Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, (hér eftir nefndur „leigutaki“) Ráðhúsinu í Reykjavík, vegna Reykjavíkurborgar – eignasjóðs, kt. 570480-0149, Borgartúni 12-14, 105 Reykjavík, gera með sér svofelldan afnotasamning:

### 1. *Hið leigða*

Leigutaki tekur á leigu 1.569 m<sup>2</sup> lóð við Kleppsmýrarveg 11 í Reykjavík sem afmarkast eins og sjá má í viðhengdu mæliblaði og samkvæmt skipulagi. Reykjavíkurborg hyggst setja niður á hinu leigða svæði þrjú smáhýsi til útleigu á vegum velferðarsviðs Reykjavíkurborgar og Félagsbústaða hf. Vísað er til nýlega samþykkrar breytingar á deiliskipulagi „Vogabyggð 1“, vegna nýrrar lóðar fyrir smáhýsi. Sjá fylgiskjal 1

### 2. *Gildistími*

Afnotasamningur þessi er tímabundinn til fimm ára, frá 1. febrúar 2021 að telja. Við lok afnotatíma framlengist samningur þessi sjálfkrafa í tvö (2) ár í senn nema leigusali eða leigutaki tilkynni skriflega breytingu þar um með a.m.k. eins (1) árs fyrirvara. Skal uppsögn tilkynnt skriflega til samningsaðila.

Leiga greiðist fyrir afnotin og er hún 926.851 kr. á ári og tekur breytingum við áramót miðað við vísitölu neysluverðs til verðtryggingar sem við undirritun samnings þessa er 490,3. Gjald dagi er einu sinni á ári. Fyrsti gjalddagi er 1. febrúar 2021. Gjöld sem greidd eru skv. mælum, s.s. heitt vatn, rafmagn o.s.frv. greiðir leigutaki beint til viðeigandi aðila þar sem við á.

Leigusali greiðir opinber gjöld vegna lóðarinnar, s.s. fasteignagjöld og vatns- og fráveitugjöld og tekur leigufjárhæð mið af því.

### 3. *Afhending og skil á afnotasvæði*

Afnotasvæðið afhendist við undirritun samnings þessa. Við lok samningsins skal leigutaki skila afnotasvæðinu til leigusala. Leigutaki skal við samningslok rýma lóðina, hreinsa og skila henni í ásættanlegu ástandi.

### 4. *Framkvæmdir*

Allar framkvæmdir sem leigutaki ræðst í á afnotasvæðinu greiðast af leigutaka. Framkvæmdir skulu vera til samræmis við fyrirliggjandi teikningu af frágangi lóðar, sem fylgir samningi þessum.

### 5. *Fyrirvarar*

Leigusali gerir kröfu um að reglubundið nauðsynlegt eftirlit verði með íbúum smáhúsanna auk þess sem umhirða á lóðinni verði með þeim hætti að sómi sé af. Faxaflóahafnir sf. eru með vottað umhverfisstjórnunarkerfi sem m.a. tekur til umgengni á lóðum, meðferðar á úrgangi og spilliefnum. Ætlast er til að lóðarhafi fylgi viðurkenndum viðmiðunum á þessu sviði.

### 6. *Nýting á hinu leigða*

Leigutaka er óheimilt að nýta hið leigða í öðrum tilgangi en greinir um í 1. gr. Öll önnur framleiga er óheimil.

7. *Riftun*

Brot á ákvæðum samnings þessa getur valdið riftun. Hið sama gildir ef vanskil á gjaldi fyrir leiguafnot varir í lengri tíma en tvo mánuði.

8. *Varnarþing*

Rísi ágreiningur um afnotasamning þennan má bera hann undir Héraðsdóm Reykjavíkur.

Reykjavík 27. janúar 2021.

Leigusali:

Leigutaki:

\_\_\_\_\_  
f.h. Faxaflóahafna sf.

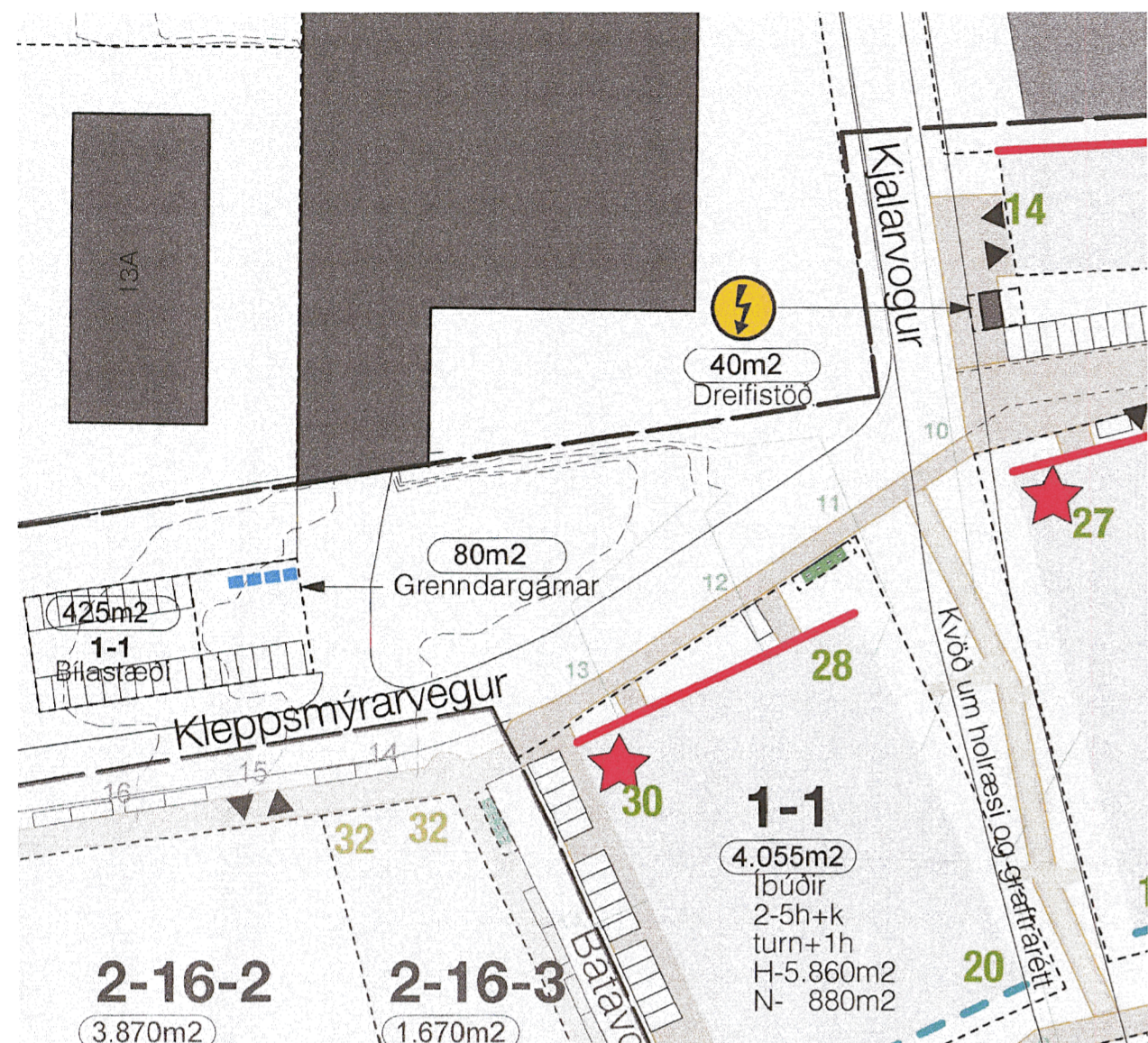
\_\_\_\_\_  
f.h. Reykjavíkurborgar með fyrirvara um samþykkt borgarráðs

Vottar að rétttri undirskrift og dagsetningu:

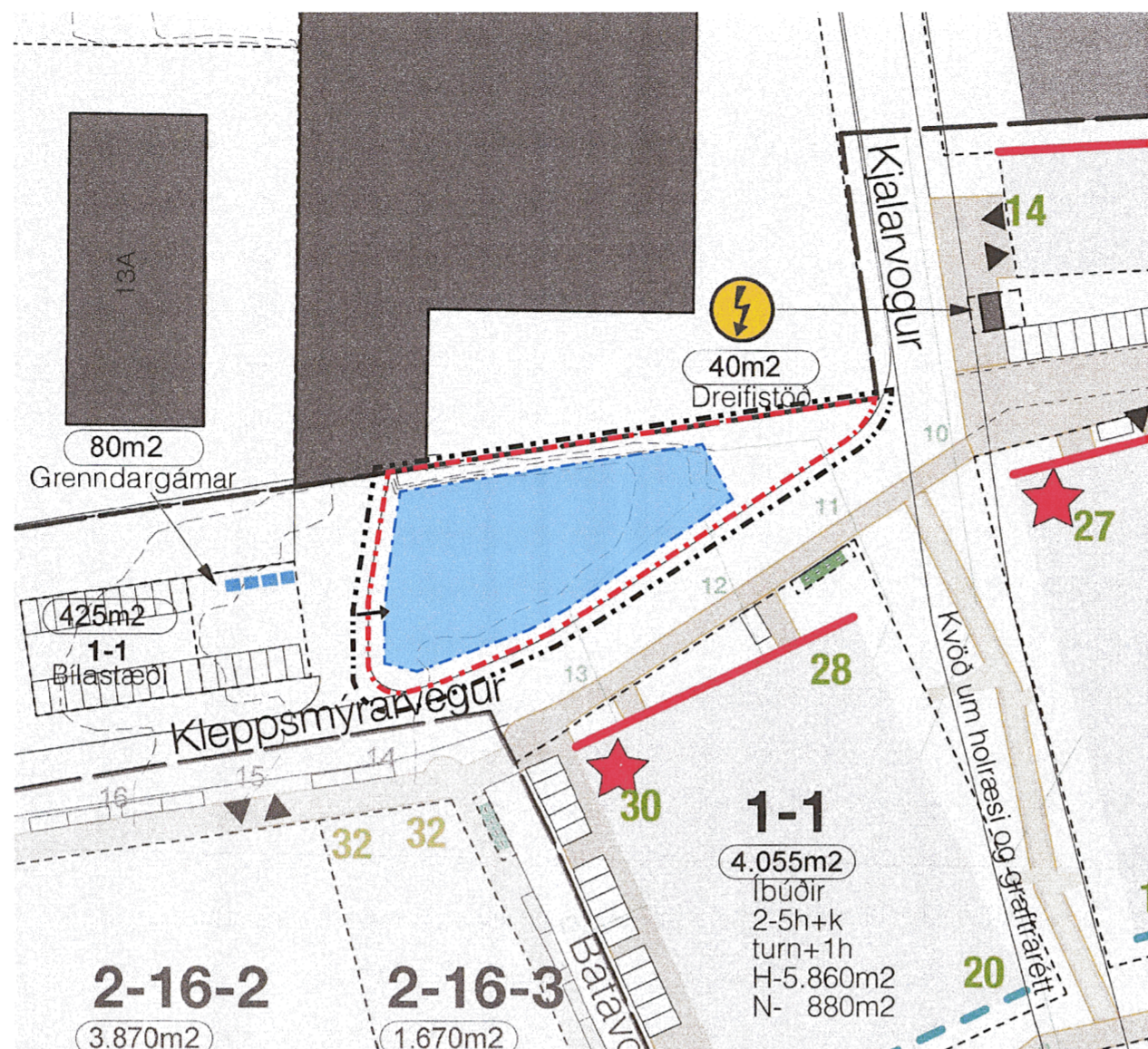
\_\_\_\_\_  
Nafn og kt.

\_\_\_\_\_  
Nafn og kt.

# BREYTING Á DEILISKIPULAGINU „VOGABYGGÐ 1“ VEGNA NÝRRAR LÓÐAR FYRIR SMÁHÝSI



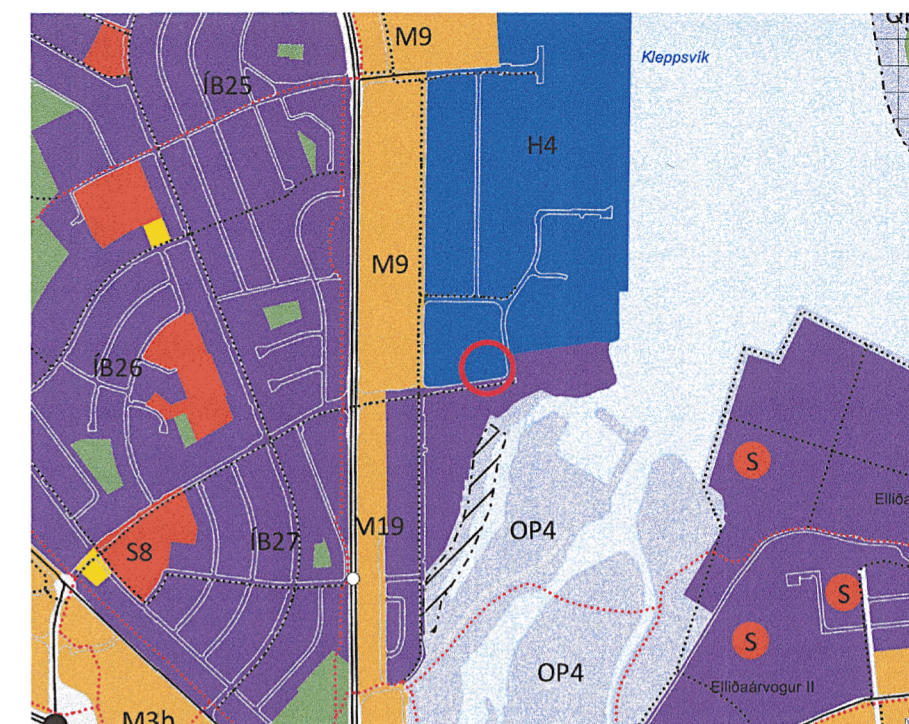
GILDANDI DEILISKIPULAG 1:1000  
samþykkt í borgarráði 28. september 2017



DEILISKIPULAGSBREYTING 1:1000



SKÝRINGARUPPDRATTUR 1:1000  
tillaga að fyrirkomulagi húsa



Úr Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030

## SKÝRINGAR:

- Mörk deiliskipulagsbreytingar
- - - Lóðarmörk nýrrar lóðar
- Byggingareitur
- Aðkoma akandi inn á lóð
- Smáhýsi
- Gróður
- Sorp

## GREINARGERÐ

**AFMÖRKUN DEILISKIPULAGSBREYTINGAR**  
Við deiliskipulagsbreytinguna verður til ný lóð. Hún nær til svæðis sem afmarkast af Kleppsmýrarvegi til suðurs, lóð Brúarvogs 1-3 til norðurs, Kjalavogi til austurs og aðkomugötu á baklóð Brúarvogs 1-3 til vesturs.

## ADALSKIPULAG

Eitt af grunnmarkmiðum Aðalskipulags Reykjavíkur (AR 2010-2030) er húsnæði fyrir alla. Í kaflanum Borg fyrir fólk kemur fram: „Leitast verði við að tryggja fjölbreytt framboð húsgerða og búsetukosta fyrir alla félagsþópa.“

Reiturinn er á svæði sem er merkt Hafnir (H4) í AR 2010-2030. Um hafnarsvæði Sundahafnar gildir eftirfarandi skilgreining: „H4. Sundahöfn (Klettasvæði, Vogabakki og Kleppsvík). Fjölbreytt flutningahöfn með farmstöðvar, gámaelli, vörugeymslur og vörudreifingu. Einnig aðstaða fyrir skemmtiferðaskip. Starfsemi sem fellur undir skilgreiningu athafnasvæða, sbr. skipulagsreglugerð er almennt heimil. Einnig má gera ráð fyrir starfsemi sem fellur undir iðnaðarsvæði, sbr. skipulagsreglugerð, en tilgreina þarf þá starfsemi sérstaklega í deiliskipulagi. Ekki er gert ráð fyrir frekari uppbyggingu smásöluverslunar á svæðinu.“

Þó reiturinn sé skv. Aðalskipulagi skilgreindur sem hafnarsvæði, þá er hann innan deiliskipulags Vogabyggðar 1, en það deiliskipulag er að mestu skilgreint sem íbúðabyggð í Aðalskipulagi. Afmörkun deiliskipulagsins byggir m.a. á þeim rökum að svæðið myndar heildstæða einingu íbúðabyggðar. Auk þess er hér ekki um að ræða hefðbundna varanlega búsetu á lóðinni.

## DEILISKIPULAG

Í gildi er deiliskipulag *Vogabyggð 1*, samþykkt í Borgarráði 28. september 2017 og með auglýsingu um gildistöku breytingarinnar birta í B-deild Stjórnartíðinda þann 24. nóvember 2017. Í gildandi deiliskipulagi er svæðið ekki sérstaklega skilgreint. Svæðið er ekki á skilgreindri lóð.

## NÚVERANDI STAÐA

Svæðið sem um ræðir er tún á borgarlandi og ekki í neinni formlegri notkun.

## ALMENNIR SKILMÁLAR

Sjá nánar gildandi deiliskipulag *Vogabyggð 1*, samþykkt í Borgarráði 28. september 2017.

Gera skal ráð fyrir að yfirborð lóðar verði gegndræpt, sbr. skilmála í gildandi deiliskipulagi.

## LÝSING DEILISKIPULAGSBREYTINGAR

Velferðarsvið Reykjavíkurborgar leitast eftir að koma fyrir smáhýsum á völdum stöðum í borginni sem búsetuúrræði fyrir skjólstæðinga sína. Áætlað er að koma fyrir allt að þremur smáhýsum á nýrri lóð. Ekki er gert ráð fyrir að búseta sé varanleg notkun á lóðinni.

## SÉRSKILMÁLAR

Ný lóð verður til við deiliskipulagsbreytinguna. Stærð lóðar er 1500 m<sup>2</sup>. Gert er ráð fyrir allt að þremur smáhýsum á lóðinni. Húsin eru allt að 35 m<sup>2</sup> að stærð en auk þess er heimilt að gera skyggni yfir inngöngum. Hámarkshæð húsa er 3,5m frá gólfkóta. Gólfkóti húsa verður í u.þ.b. sama plani og aðliggjandi umhverfi. Nýtingarhlutfall er 0,07.

Leitast skal við að staðsetja húsin með bili á milli þeirra, eða það sem hentar skjólstæðingum, svo hvert og eitt þeirra hafi möguleika á skjótsælu og sólríku útsvæði. Sjá leiðbeinandi uppröðun á skýringaruppdraetti.

Sorpskyli verður sameiginlegt fyrir smáhýsi innan lóðar. Það skal vera aðgengilegt og snyrtilega frágengið.

Gera skal ráð fyrir trjám og gróðri við hönnun lóðarinnar. Frágangur verður snyrtilegur og hæfir íbúðarhúsnæði, með hellulögðum gangstígum og grasþökum. Æskilegt er að gróðursetja tré umhverfis alla lóðina til að gefa skjól og mykja ásynnd.

Gera skal grein fyrir hjóðvist á svæðinu og tryggja með aðgerðum að hjóðstig verði innan marka sem hæfir íbúðarhúsnæði samkvæmt gildandi reglugerð. Ef hjóðstig fer yfir LAeq = 65 dB við húshliðar gildir hjóðvistarstaðallinn ÍST 45:2016 í stað viðmiðunarmarka reglugerðarinnar (sbr. reglugerð um hávaða nr. 724/2008, 1. mgr. 5. gr.).

Heimilt er að reisa hjóðvegg meðfram lóðarmörkum til að tryggja viðunandi hjóðvist ef þörf krefur.

Gert er ráð fyrir að lóð sé afmörkuð með girðingu eða gróðri.

Gerður er fyrirvari um kvaðir vegna lagna á lóðinni.

Aðgengi gangandi, hjólandi og akandi skal vera greitt inn á lóðina. Tengingar inn á lóðina skulu vera frá aðkomugötu á baklóð Brúarvogs 1-3, sem liggur frá Kleppsmýrarvegi, auk þess sem heimilt er að hafa aðgengi fyrir gangandi og hjólandi frá Kleppsmýrarvegi.

Ekki er gert ráð fyrir bílastæðum á lóðinni en tryggja skal aðkomu sorphíru- og neyðarbíla.



LOFTMYND tekin 5/8/2019 (Borgarvefsjá) 1:1000

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

Borgarráði

þann 23. janúar 2020 og á

emb. afg. f. skipulagsfulltrúa

þann 20. mars 2020.

Tillagan var auglýst frá 30. janúar 2020 með athugasemdafresti til 12. mars 2020.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 7. apríl 2020

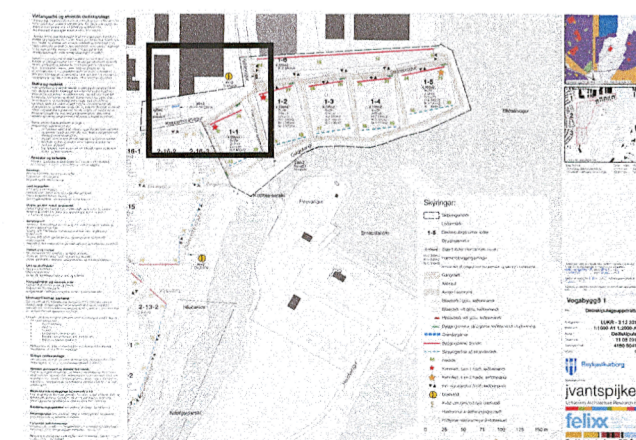


Breyting á deiliskipulaginu „Vogabyggð 1“ vegna nýrrar lóðar fyrir smáhýsi.  
Mkv: 1:1000 / 1:10000  
Útgáfa dags: 7.1.2020  
Blaðastærð: A2  
Teiknað: GV  
Útgáfa 1

## TRÍPÓLÍ ARKITEKTAR

Klapparstíg 16 | 101 Reykjavík | s: 692-9883 | www.tripoli.is | tripoli@tripoli.is

Andri G. L. Andrésson | Arkitekt ETH FAÍ | kt: 240182-3949 | andri@tripoli.is  
Guðni Valberg | Arkitekt FAÍ | kt: 250880-5299 | gudni@tripoli.is  
Jón Davíð Ásgeirsson | Arkitekt FAÍ | kt: 250280-5729 | jon@tripoli.is



GILDANDI DEILISKIPULAG YFIRLITSMYND 1:10000  
samþykkt í borgarráði 28. september 2017

**Faxaflóahafnir**  
 Association  
 of  
 Owners

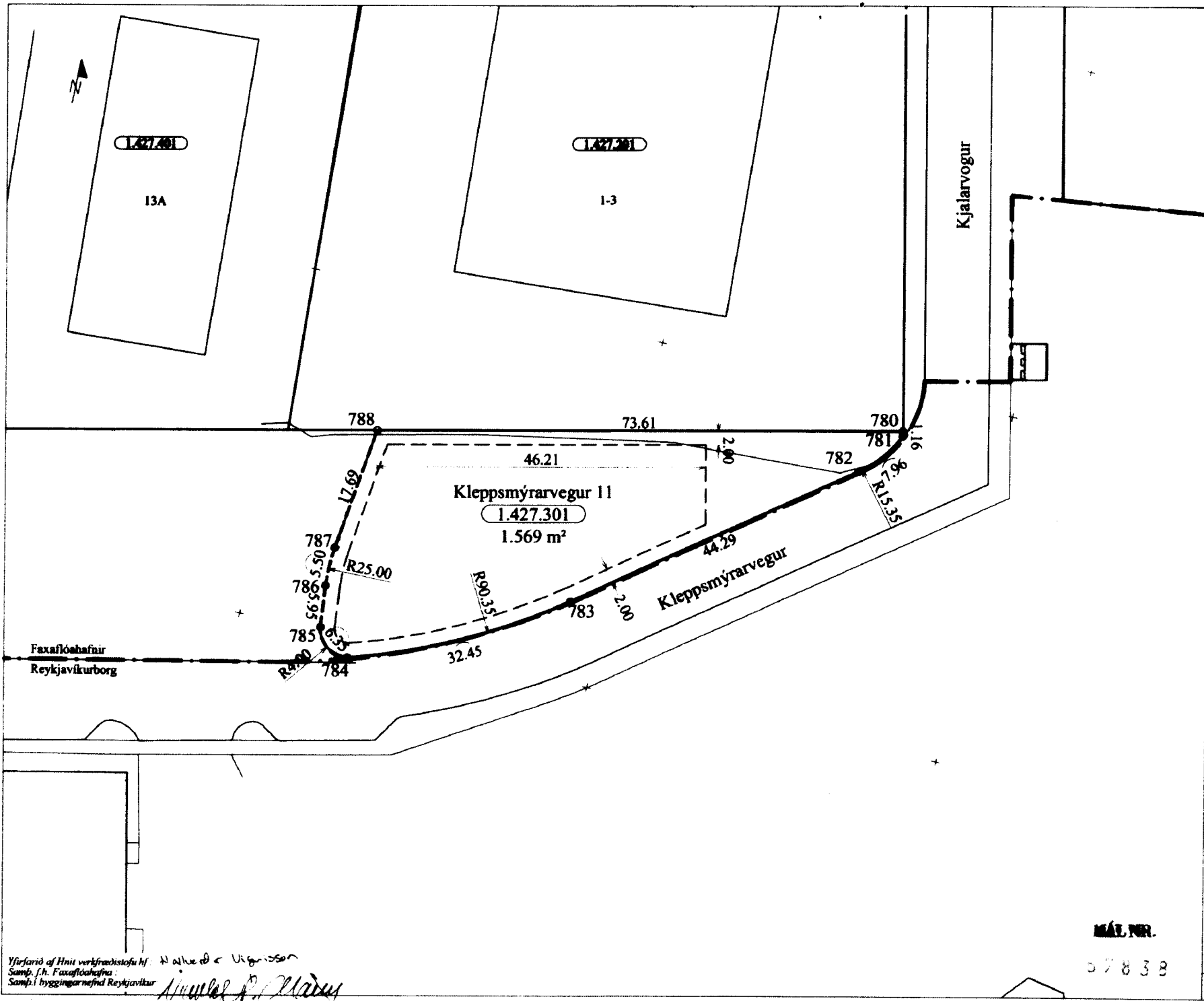
Sundahöfn - Kleppsvík  
 1:500 (A3)

**Mæliblað**  
 Kleppsmýrarvegur 11 / 1.427.301

**Athugasemd.**  
 Lóðablað fyrir Kleppsmýrarveg 11 er hér gefið út í fyrsta skipti. Lóðin er 1.569 m<sup>2</sup> og kemur landið allt úr óútrvísuðu landi Faxaflóahafna.

- Kvaðir á lóð**
1. Heimilt er að setja upp 3 smáhýsi, allt að 30 m<sup>2</sup> að stærð, á lóðinni. Staðsetning þeirra skal vera innan uppgefins byggingarreits.
  2. Kvæð er á lóðarhafa að smáhýsi séu ekki staðsett ofan á lögnum veitna.
  3. Gólfkóti skal vera í samræmi við núverandi yfirborð lóðarinnar.
  4. Hámarkshæð smáhýsa skal vera 3,5 m frá gólfkóta.

Hnitaskra		
Punktur	X	Y
780	-17914.618	16844.757
788	-17986.614	16829.434
781	-17914.468	16844.054
782	-17919.361	16837.892
783	-17954.881	16811.417
784	-17983.788	16797.066
785	-17988.389	16800.400
786	-17988.943	16806.406
787	-17988.850	16811.890



Yfirfarir af Hnit verkfræðistofu hf. Halvarð & Vigdís  
 Samþ. f. h. Faxaflóahafna  
 Samþ. í byggingarnefnd Reykjavíkur  
*Halvarð & Vigdís*

MÁL NR.

57838

Hannastjóri Faxaflóahafna

*Halvarð & Vigdís*

Hnit verkfræðistofa hf. 20182-54-L01  
 Hámark / Tegund / HV / III / 1.4.2020