



Borgarráð Reykjavíkur  
Tjarnagötu 11  
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr fundargerð umhverfis- og skipulagsráðs dags. 13. desember 2023 varðandi eftirfarandi mál:

### **Laufásvegur 19 og 21-23 - deiliskipulag**

Lögð fram tillaga umhverfis- og skipulagssviðs að nýju deiliskipulagi fyrir lóðirnar nr. 19 og 21-23 við Laufásveg. Í tillögunni sem lögð er til felst breyta notkun á húsnæðinu sem áður hýsti sendiráð Bandaríkjanna við Laufásveg 21-23 ásamt skrifstofum á baklóð Laufásvegar 19 í íbúðarhúsnæði fyrir umsækjendur um alþjóðlega vernd, samkvæmt uppdrætti Alta, dags. 22. nóvember 2023. Húsnæðið verði eingöngu nýtt til þessarar nota og óheimilt að leigja það út á almennum markaði. Lagt er til að tillagan verði afgreidd í auglýsingu. Samþykkt að auglýsa framlagða tillögu, skv. 1. mgr. 41. gr. sbr. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Vísað til borgarráðs.

Glóey Helgudóttir Finnsdóttir  
*Umhverfis- og skipulagssvið*  
*Skrifstofa stjórnslu og gæða*



Reykjavíkurborg

# Deiliskipulag Laufásvegur 19-21-23 og Þingholtsstræti 34



Deiliskipulag Laufásvegur 19-21-23 og Þingholtsstræti 34 í mkv. 1:1000

## 1 Inngangur

Deiliskipulagið Laufásvegur 19-21-23 og Þingholtsstræti 34, nær til tveggja lóða, Laufásvegur 19 annars vegar og Laufásvegur 21-23 og Þingholtsstrætis 34 hins vegar. Deiliskipulagssvæðið er 2.189 m<sup>2</sup> að stærð.

Deiliskipulagið er gert þar sem verið er að breyta atvinnuhúsnæði sem áður hýsti sendiráð Bandaríkjanna við Laufásveg 21-23 ásamt skrifstofum á baklóð Laufásvegur 19, í íbúðarhúsnæði fyrir umsækjendur um alþjóðlega vernd. Húsnæðið verði eingöngu nýtt til þessarar nota og óheimilt að leigja það út á almennum markaði. Íbúðarhús á framlóð Laufásvegur 19 og íbúðarhús við Þingholtsstræti 34 eru innan marka deiliskipulagssvæðisins en notkun þeirra verður óbreytt.

Þar sem brýnt er að útvega húsnæði fyrir umsækjendur um alþjóðlega vernd og skýra þarf breytta notkun húsnæðisins sbr. framangreint, þá nær deiliskipulagið eingöngu til þessara tveggja lóða.

## 2 Forsendur

### 2.1 Staðhættir

Bandaríska sendiráðið var með aðsetur í húsnæðinu við Laufásveg 21-23 og Þingholtsstræti 34 til ársins 2022. Húsið við Þingholtsstræti 34 er tengt Laufásvegi 21-23 með tengingangi og árið 2003 voru lóðirnar sameinaðar. Garðsvæði á baklóð er sameiginlegt.

Íbúðarhúsið við Laufásveg 19 (matshluti 01) var byggt árið 1933 og bílskúrar á baklóð (matshluti 02 og 03) voru byggðir á árunum 1963 og 1964. Sendiráð Bandaríkjanna keypti baklóð Laufásvegur 19 og bílskúrana, breytti þeim í skrifstofur og tengdi við Laufásveg 21-23. Baklóð og matshlutar 02 og 03 á lóð Laufásvegur 19 eru því séreign eigenda Laufásvegur 21-23.

### 2.2 Aðalskipulag Reykjavíkur 2040

Lóðirnar tvær við Laufásveg 19 annars vegar og Laufásveg 21-23 og Þingholtsstræti 34 hins vegar eru á landnotkunarreit fyrir íbúðarbyggð (ÍB10) samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040.

Í almennum markmiðum Aðalskipulags Reykjavíkur 2040 um íbúðarbyggð kemur fram „að leitast verði við að tryggja fjölbreytt framboð húsa og búsetukosta fyrir alla félagsþópa,“ sjá bls. 68 í A-hluta greinargerðar aðalskipulagsins.

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 segir einnig að í íbúðarbyggð sé almennt gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði ásamt tilheyrandi opinberri grunnþjónustu, almennri verslun og þjónustustarfsemi og minni útivistarsvæðum. Með íbúðarhúsnæði er átt við íbúðir sbr. kröfur byggingarreglugerðar, námsmannaíbúðir, aukaíbúðir sbr. skilgreiningar hverfisskipulags, stúdíóíbúðir, þjónustuíbúðir, íbúðarherbergi sem leigð eru tímabundið og íbúar deila eldhúsi með öðrum, auk hvers kyns búsetuarræða fyrir hópa með sérstakar húsnæðis- og þjónustuþarfir og eru með lögheimili í viðkomandi húsnæði. Sjá nánar á bls. 70 í A-hluta greinargerðar aðalskipulagsins.

Í aðalskipulagi Reykjavíkur um ÍB10 Þingholt segir: „Uppbygging svæðisins spannar langt tímabil í sögu borgarinnar en hverfið var að mestu fullbyggt fyrir miðja síðustu öld. Þó má víða finna nýrra húsnæði sem fellt er inn í ríkjandi byggðamynstur. Þétting af þessu tagi hefur venjulega verið fremur smá í sniðum og bundin við einstakar lóðir fremur en heila götoreiti. Einkenni svæðisins er fjölbreytni í húsaagerðum og byggingarstil enda byggðist stór hluti svæðisins upp fyrir tíma nútíma skipulagsgerðar.“ sjá bls. 239 í greinargerð B-hluta aðalskipulagsins.

Umrædd áform samræmast almennum markmiðum aðalskipulagsins um húsnæðisstefnu og almennri skilgreiningu landnotkunar fyrir íbúðabyggð í aðalskipulagi, auk leiðbeinandi forsendum um ÍB10 og er því sveitarstjórn heimilt að falla frá gerð lýsingar í samræmi við 4. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, þar sem allar meginforsendur liggja fyrir í aðalskipulagi.

## 3 Skilmálar

### 3.1 Notkun húsnæðis

Í húsnæði við Laufásveg 21-23 og matshluta 02 og 03 við Laufásveg 19 er heimilt að útbúa íbúðarhúsnæði fyrir umsækjendur um alþjóðlega vernd. Heildarfjöldi íbúa hverju sinni er að hámarki 80 manns.

Ekki er heimilt að leigja út herbergi eða aðra aðstöðu í framangreindum húseignum á almennum markaði. Ekki er heimilt að ráðstafa húsnæðinu, að hluta eða öllu leyti til annara nota en skilmálar þessir kveða á um. Ef til stendur að breyta notkun á húsnæðinu, að hluta eða öllu leyti, þarf að breyta deiliskipulagi þessu.

Gert er ráð fyrir starfsmanni með reglulega viðveru sem er íbúum til aðstoðar eftir atvikum.

Framangreindir skilmálar ná ekki til íbúðarhúsnæðis við Laufásveg 19, matshluta 01 og Þingholtsstrætis 34.

### 3.2 Dvalar- og leiksvæði

Á sameiginlegri baklóð Laufásvegur 21-23 og Þingholtsstrætis 34 og á baklóð Laufásvegur 19 skal gera ráð fyrir dvalar- og leiksvæðum.

### 3.3 Sorp

Tryggja skal viðunandi aðstöðu fyrir flokkun á sorpi í samræmi við reglur sveitarfélagsins hverju sinni. Fjöldi sorptunna skal vera í samræmi við reglur sveitarfélagsins hverju sinni og tryggja skal aðgengi að þeim fyrir sorphirðu og fyrir íbúa. Staðsetning sorptunna á deiliskipulagsupprætti er leiðbeinandi. Gera skal grein fyrir staðsetningu og gerð sorpskýla/sorpgerða á aðaluppdráttum.

Á lóð Laufásvegur 19 (séreignahluta matshluta 02 og 03) er gert ráð fyrir sorptunnum og/eða sorpskýli fyrir íbúa Laufásvegur 19 (matshluta 01) og skal þinglýsa kvöð þar um.

### 3.4 Kvaðir

Á lóð Laufásvegur 19 (séreignahluta matshluta 02 og 03) er kvöð um aðgengi að bakhlið íbúðarhússins fyrir íbúa í matshluta 01 og aðgengi þeirra að sorptunnum og/eða sorpskýli á lóð. Kvöð á deiliskipulagsupprætti er leiðbeinandi og gera skal nánar grein fyrir henni á aðaluppdráttum og/eða lóðarblöðum.

### 3.5 Bíla- og hjólastæði

Gera skal ráð fyrir bílastæði fyrir fatlaða innan lóða. Gera skal grein fyrir þeim á aðaluppdráttum en leiðbeinandi staðsetning er sýnd á deiliskipulagsupprætti.

Gera skal ráð fyrir hjólageymslu innanhúss og/eða á lóð.

### 3.5 Minjar og vernd

Byggingar eru ekki friðaðar eða verndaðar skv. lögum um menningarminjar nr. 80/2012 og engar þekktar minjar eru á deiliskipulagssvæðinu.

## 4 Áhrif á umhverfið

Deiliskipulagið er gert til að skýra not íbúðarhúsnæðis sem heimili fyrir umsækjendur um alþjóðlegu vernd.

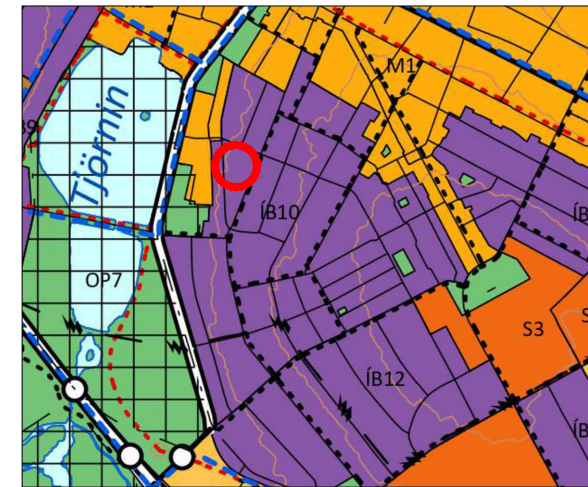
Almennt er talið að breyting úr skrifstofuhúsnæði í íbúðarhúsnæði hafi ekki neikvæð áhrif á umhverfið.

Þessi staðsetning heimilis fyrir umsækjendur um alþjóðlega vernd á Laufásvegi er talin hentug með tilliti til nálægðar við alla helstu þjónustu, græn útivistarsvæði og almenningssamgöngur þar sem gera má ráð fyrir að íbúar fari flestra sinna ferða gangandi eða hjólandi. Líklegt má telja að íbúar í íbúðarhúsnæðinu fyrir umsækjendur um alþjóðlega vernd, séu ekki á bílum. Því muni draga úr bílaumferð á Laufásvegi frá því sem var þegar sendiráðið var þar og þörf á bílastæðum.

Einnig má gera ráð fyrir því að almennum bílastæðum í götu fjölgi frá því sem áður var, en bílastæði fyrir framan Laufásveg 21-23 voru lokuð almenningi vegna öryggisráðstafana fyrir Bandaríska sendiráðið.

Með framangreindri breytingu mun félagsleg fjölbreytni í hverfinu í aukast auk stuðnings við alþjóðlegt mannúðarstarf.

Umrædd áform samræmast almennum markmiðum aðalskipulagsins um húsnæðisstefnu og almennri skilgreiningu landnotkunar fyrir íbúðabyggð í aðalskipulagi, auk leiðbeinandi forsendum um ÍB10.



Skýringarmynd: Hluti Aðalskipulags Reykjavíkur 2040

## Skýringar

- Deiliskipulagsmörk
- Lóðamörk
- L: 100 m<sup>2</sup> Stærð lóðar
- Kvöð um aðgengi

Deiliskipulag þetta hefur fengið meðferð í samræmi við ákvæði 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. og var samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur þann

Deiliskipulagið var auglýst frá \_\_\_\_\_ til \_\_\_\_\_.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_.

f.h. Reykjavíkurborgar

 **Deiliskipulag**  
**Laufásvegur 19-21-23 og**  
**Þingholtsstræti 34**

Dags.: 22. nóvember 2023	Mælikvarði: 1:1000 @ A3	Útgáfunr.: A1655-003-U04
Teikn./Yfirarið: PK/HH	Teikn.nr.: 1/1	