



Borgarráð

### ***Héðinsgata 8, afnotasamningur***

Óskað er eftir samþykki borgarráðs á meðfylgjandi afnotasamningi um lóðina Héðinsgata 8.

#### *Greinargerð*

Um er að ræða afnotasamning fyrir 806 m<sup>2</sup> lóð við Héðinsgötu í Reykjavík sem er í eigu Faxaflóahafna. Samkvæmt deiliskipulagi er gert ráð fyrir 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:  
Héðinsgata 8 ,afnotasamningur. DRÖG 3. maí 2021.

## AFNOTASAMNINGUR UM HÉÐINGÖTU 8

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 806 m<sup>2</sup> lóð við Héðingsgötu 8 í Reykjavík, nánar tiltekið svæði sem afmarkast af Héðingsgötu til vesturs, Köllunarklettsvegi til suðurs, lóðarmörkum Héðingsgötu 10 til norðurs og Barnhóls til austurs. Reykjavíkurborg hyggst setja niður á hinu leigða svæði tvö smáhýsi til útleigu á vegum velferðarsviðs Reykjavíkurborgar og Félagsbústaða hf. Vísað er til nýlega samþykkrar breytingar á deiliskipulagi Reykjavíkurborgar, Köllunarklettur, vegna smáhýsa. Sjá fylgiskjal 1.

### 2. *Gildistími*

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

Leiga greiðist fyrir afnotin og er hún 476.126 kr. á ári og tekur breytingum við áramót miðað við vísitölu neysluverðs til verðtryggingar sem við undirritun samnings þessa er 490,0. Gjalddagi er einu sinni á ári. Fyrsti gjalddagi er 1. júní 2021. Gjöld sem greidd eru skv. mælum, s.s. heitt vatn, rafmagn o.s.frv. greiðir leigutaki beint til viðeigandi aðila.

Leigusali greiðir opinber gjöld vegna lóðarinnar, s.s. fasteignagjöld og vatns- og fráveitugjöld.

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

Afnotasvæðið afhendist við undirritin 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 fyrirbyggjandi teikningu af frágangi lóðar, sem fylgir samningi þessum.

### 5. *Fyrirvarar*

Leigusali gerir kröfu um að reglubundið nauðsynlegt eftirlit verði með íbúum smáhýsana 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 fyrri leiguafnot varir í lengri tíma en tvo mánuði.

8. *Varnarþing*

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

Reykjavík 3. maí 2021.

\_\_\_\_\_  
f.h. Faxaflóahafna sf.

\_\_\_\_\_  
f.h. Reykjavíkurborgar

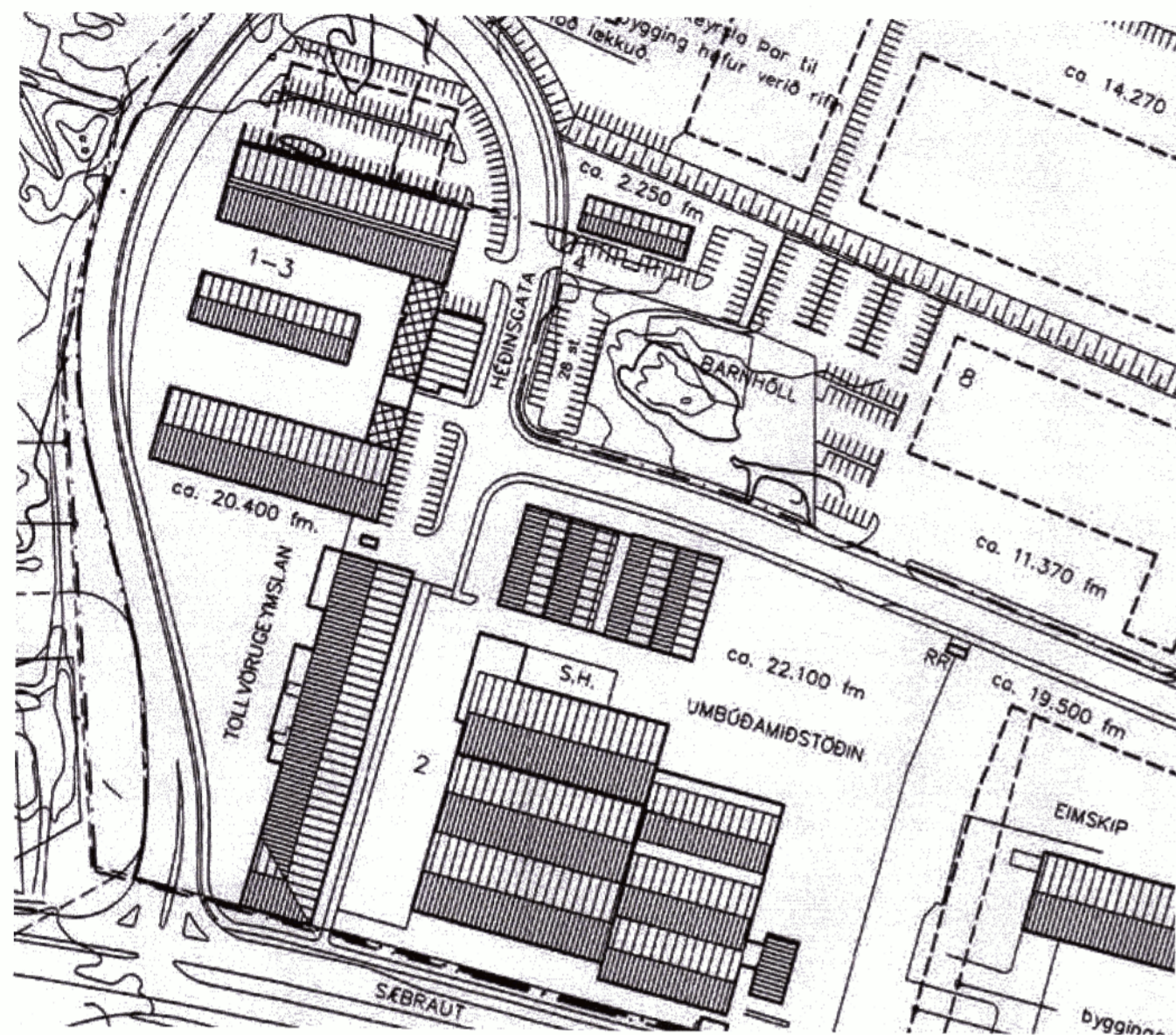
Vottar að rétttri undirskrift og dagsetningu:

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

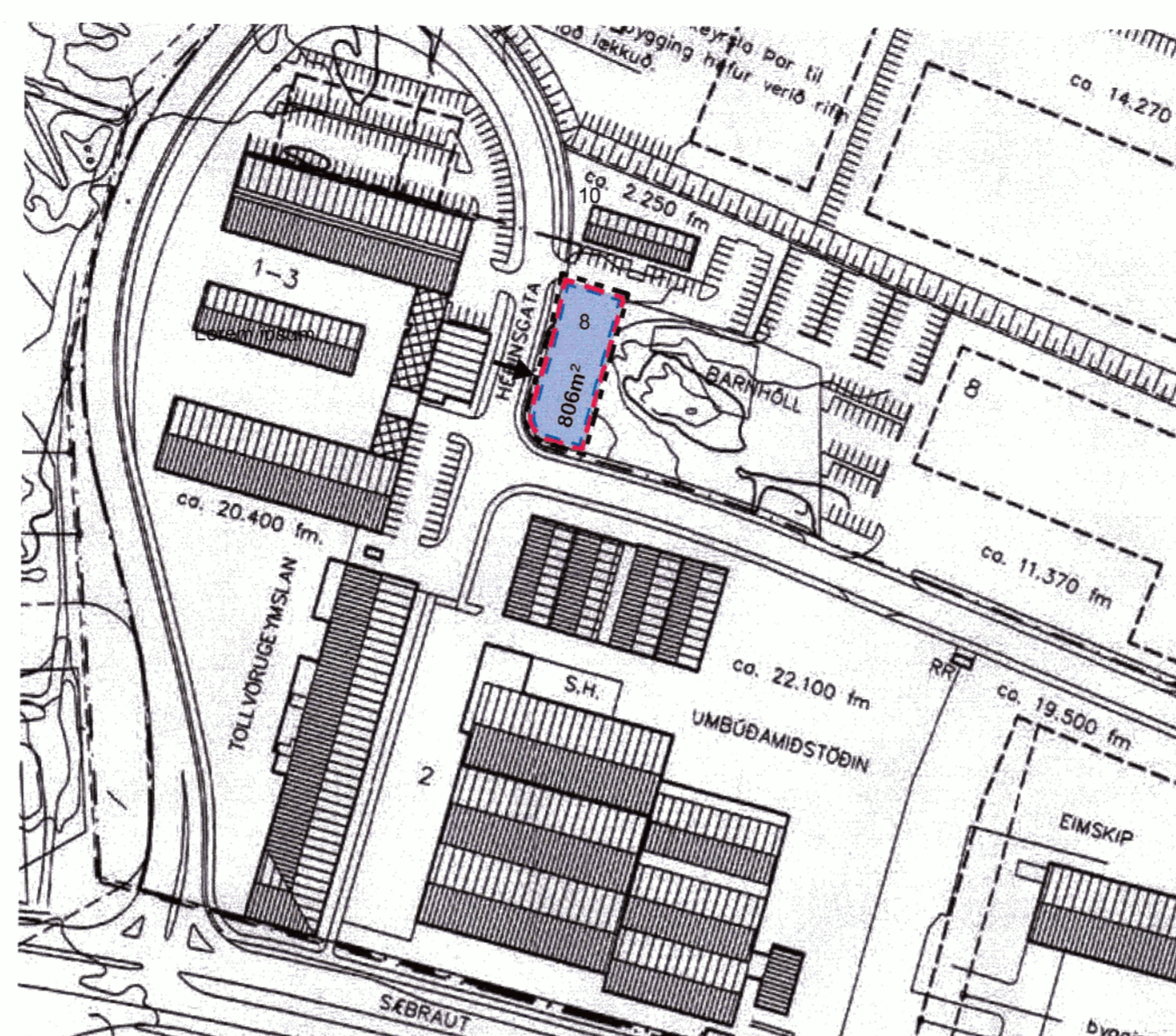
\_\_\_\_\_  
Nafn og kt.

DRÖG

# BREYTING Á DEILISKIPULAGI REYKJAVÍKURHAFNAR, KÖLLUNARKLETTUR, VEGNA SMÁHÝSA



GILDANDI DEILISKIPULAG 1:2000 samþykkt í borgarstjórn 26. október 1999



DEILISKIPULAGSBREYTING 1:2000



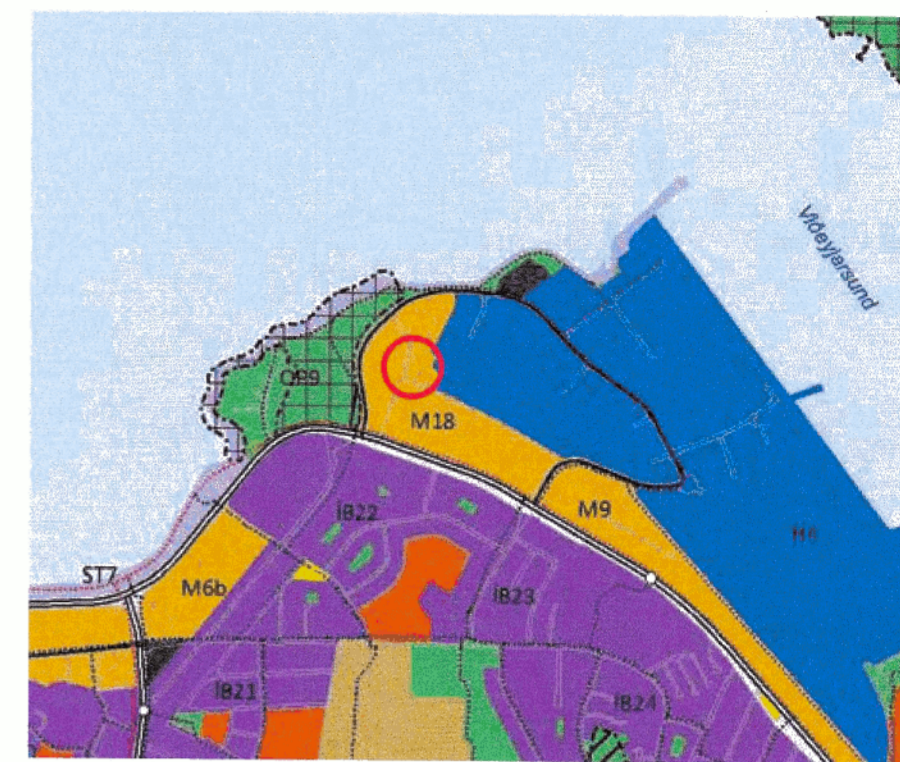
SKÝRINGARUPPDRATTUR 1:1000 tillaga að fyrirkomulagi húsa



SKÝRINGARUPPDRATTUR 1:1000 tillaga að fyrirkomulagi húsa



LOFTMYND tekin 17/7/2018 (Borgarvefsjá) 1:1000



Úr Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030

## SKÝRINGAR:

- Mörk deiliskipulagsbreytingar
- - - Lóðarmörk nýrrar lóðar
- Byggingareitur
- Aðkoma akandi inn á lóð
- Smáhýsi
- Girðing
- Gróður
- Tré við götu

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

Slipulags- og samgönguáráði

þann 3. júlí 2019 og í

borgarráði

þann 18. júlí 2019.

Tillagan var auglýst frá 28. janúar 2019 með athugasemdafresti til 11. mars 2019.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ 2019.

*Eva Huld Friðriksdóttir*



Eva Huld Friðriksdóttir arkitekt  
kt.300176-4619  
evahuld@tstika.is

Magnea Þ. Guðmundsdóttir arkitekt  
kt.170378-3779  
magnea@tstika.is

Teiknistofan Stika ehf  
Hverfisgata 18, 101 Reykjavík  
s.8686584, 8663090

KÖLLUNARKLETTSSVEGUR, ný lóð fyrir smáhýsi  
Breyting á deiliskipulagi

Mælikv. í A2  
1:2000/1:1000/1:10000

Teikn. EHF/MPG  
Dags. 12. desember 2018

RVK\_KV\_D\_18\_001 Útgáfa 2 (breytingardags. 23.6.19)

## GREINARGERÐ

**AFMÖRKUN DEILISKIPULAGSBREYTINGAR**  
Við deiliskipulagsbreytingu verður til ný lóð. Hún nær til svæðis sem afmarkast af Héðingsgötu til vesturs, Köllunarklettsvegi til suðurs, lóðarmörkum Héðingsgötu 10 (merkt nr.4 á gildandi uppdraetti) til norðurs og Barnhóls til austurs.

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

Reiturinn er á svæði sem er merkt miðsvæði (M18) í AR 2030. Eftirfarandi kemur fram um miðsvæði: „Svæði fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi og stjórnsýslu sem þjónar heilu landsvæði, þéttbýlisstað eða fleiri en einu bæjarhverfi, svo sem verslanir, skrifstofur, þjónustustofnanir, hótél, veitinga- og gistihús, menningarstofnanir og önnur hreinleg atvinnustarfsemi sem talin er samræmast yfirbragði og eðli starfsemi miðsvæðis. (gr. 6.2.b. í skipulagsreglugerð).“

Miðsvæði merkt M18, Köllunarklettur er skilgreint: „Einkum skrifstofur, ymis þjónusta og léttur iðnaður auk íbúða.“

## DEILISKIPULAG

Í gildi er deiliskipulag Reykjavíkurhafnar Köllunarklettur samþykkt í borgarráði 26. október 1999 og með auglýsingu um gildistöku breytingarinnar birta í B-deild Stjórnartíðinda 28. febrúar 2000. Í gildandi deiliskipulagi er svæðið skilgreint sem bilastæði með 28 stæðum. Svæðið er ekki á skilgreindri lóð.

## NÚVERANDI STAÐA

Svæðið sem um ræðir er á borgarlandi og notað sem bilastæði. Innkeyrsla í bilastæðin er vestan megin frá Héðingsgötu.

**ALMENNIR SKILMÁLAR**  
(Útdráttur, sjá nánar gildandi deiliskipulag Reykjavíkurhafnar, Köllunarklettur samþykkt í borgarráði 26. október 1999.)

1. Nýtingarhlutfall: Almenn skal miða við að nýtingarhlutfall á lóðum og/eða farmstöðvum skulu ekki vera hærra en 0,5. Miðað er við landnotkun í vörudreifingu og vörugæmslum, verði breyting þar á skal sérstaklega um það sótt til hafnarstjórnar. Ekki verður leyft frekara byggingarmagn á lóðum.

2. Innra skipulag lóða svo og stærðir húsa, athafnasvæði og aðkomur skal unnið í samræmi við Reykjavíkurborg og skal skipulag lagt inn til samþykktar hjá Hafnarstjóra og Borgarskipulagi áður en lóðarhafi sækir um byggingarleyfi.

4. Girðingar: Gert er ráð fyrir að lóðarhafi geti girt af lóð sína. Slíkar girðingar eru háðar samþykki byggingaryfirvalda. Ennfremur skal lóðarhafi leita samþykkis Reykjavíkurborgar á girðingunni og hafa samráð við nágranna. Girðingar skulu vera opnar og að hámarki 2,5 m á hæð.

5. Frágangur lóða- skal vera í samræmi við skipulagsuppdraetti og úthlutunarskilmála. Lóðarhafar skulu hafa samráð um frágang á lóðarmörkum.

6. Mæliblöð og hæðarblöð. Mæliblöð sýna nákvæma stærð lóðar svo og hnit og mál ytri marka hennar. Þá sýna mæliblöð byggingarreit og kvaðir ef einhverjar eru. Hæðarblöð sýna götu og gangstéttarhæðir við lóðarmörk, landhæðir og kóta aðalgólfa, frárennisslagna og fleira.

**LÝSING DEILISKIPULAGSBREYTINGAR**  
Velferðarsvið Reykjavíkurborgar leitast eftir að koma fyrir smáhýsum á völdum stöðum í borginni sem búsetuáráði fyrir skjólstæðinga sína. Áætlað er að koma fyrir fimm smáhýsum á lóðinni. Ekki er gert ráð fyrir að búseta sé varanleg notkun á lóðinni.

## SÉRSKILMÁLAR

**Héðingsgata 8**  
Ný lóð verður til við deiliskipulagsbreytinguna. Stærð lóðar er 806 m<sup>2</sup>. Gert er ráð fyrir allt að 5 smáhýsum á lóðinni. Húsin eru allt að 30m<sup>2</sup> að stærð. Hámarkshæð húsa er 3,5m frá gólfkóta. Gólfkóti húsa verður í u.þ.b. sama plani og aðliggjandi umhverfi. Nýtingarhlutfall er 0,25

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

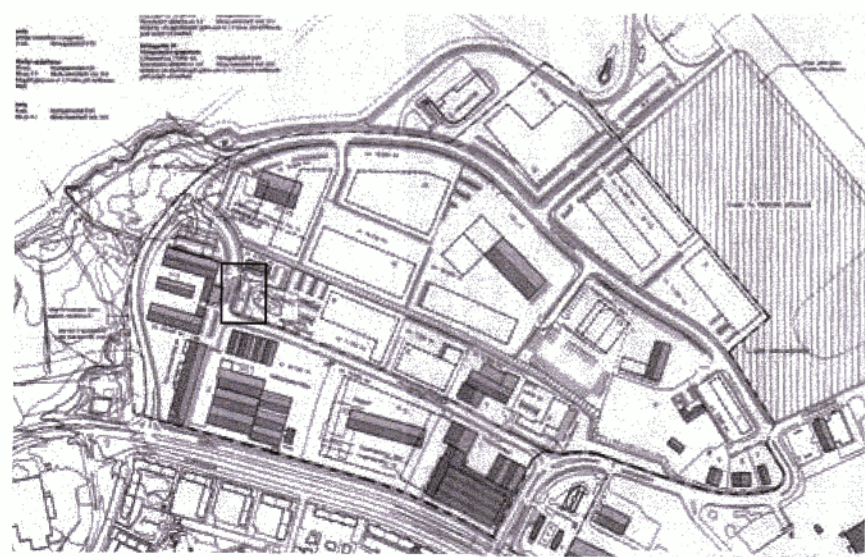
Sorpskýli verður sameiginlegt fyrir smáhýsi innan lóðar. Það skal vera aðgengilegt og snyrtilega frágengið.

Gera skal ráð fyrir trjám og gróðri við hönnun lóðarinnar. Frágangur verður snyrtilegur og hæfir íbúðarhúsnæði, með hellulöðum gangstígum og grasþökum. Gróðursetja skal tré norðan megin við lóðina til að gefa skjól og mykja ásynd.

Girða skal lóðina að norðan, meðfram Héðinsbraut og Köllunarklettsvegi og veita skjól frá umferð og vindum. Tengsl við grænt svæði austan megin við lóð eru æskileg. Hámarkshæð girðinga skal vera 1,8m.

Aðgengi gangandi, hjólandi og akandi skal vera greitt inn á lóðina. Gönguleiðir innan lóðar skulu tengjast gönguleiðum utan lóðar. Ekki er gert ráð fyrir bilastæðum á lóðinni en aðgengi akandi er frá Héðinsbraut. Reiðhjólástæði eru staðsett á lóðinni.

Gerður er fyrirvari um kvaðir vegna lagna á lóðinni.



GILDANDI DEILISKIPULAG YFIRLITSMYND 1:10.000 samþykkt í borgarstjórn 26. október 1999