



Reykjavík 30.04.2020

Borgarráð Reykjavíkur  
Tjarnargötu 11  
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók skipulags- og samgönguráðs frá 29. apríl 2020 varðandi eftirfarandi mál.

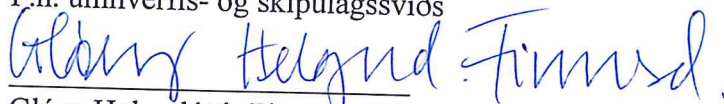
**Borgartúnsreitur Vestur 1.216, Guðrúnartún**

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju tillaga umhverfis- og skipulagssviðs að breytingu á deiliskipulagi Borgartúnsreits Vestur 1.216 vegna afmörkunar nýrrar lóðar fyrir smáhýsi: Guðrúnartún. Velferðarsvið Reykjavíkurborgar leitast eftir að koma fyrir smáhýsum á völdum stöðum í borginni sem búsetuúrræði fyrir skjólstæðinga sína. Í breytingunni felst að koma fyrir allt að 3 smáhýsum á nýrri lóð, samkvæmt uppdr. Trípólí arkitekta dags. 28. október 2019, br. 22. apríl 2020. Tillagan var auglýst frá 7. janúar 2020 til og með 18. febrúar 2020. Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir/umsögn: Helga Ólafsdóttir dags. 9. janúar 2019 og Veitur dags. 18. febrúar 2020. Eftirtaldir sendu póst þar sem ekki eru gerðar athugasemdir: Birkir Fjalar Viðarsson dags. 24. janúar 2020. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa dags. 24. apríl 2020.

*Samþykkt sbr. 3. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með þeim breytingum sem koma fram í umsögn skipulagsfulltrúa dags. 24. apríl 2020.  
Vísað til borgarráðs.*

*Kl. 13.00 vikur Daníel Örn Arnarsson af fundi.*

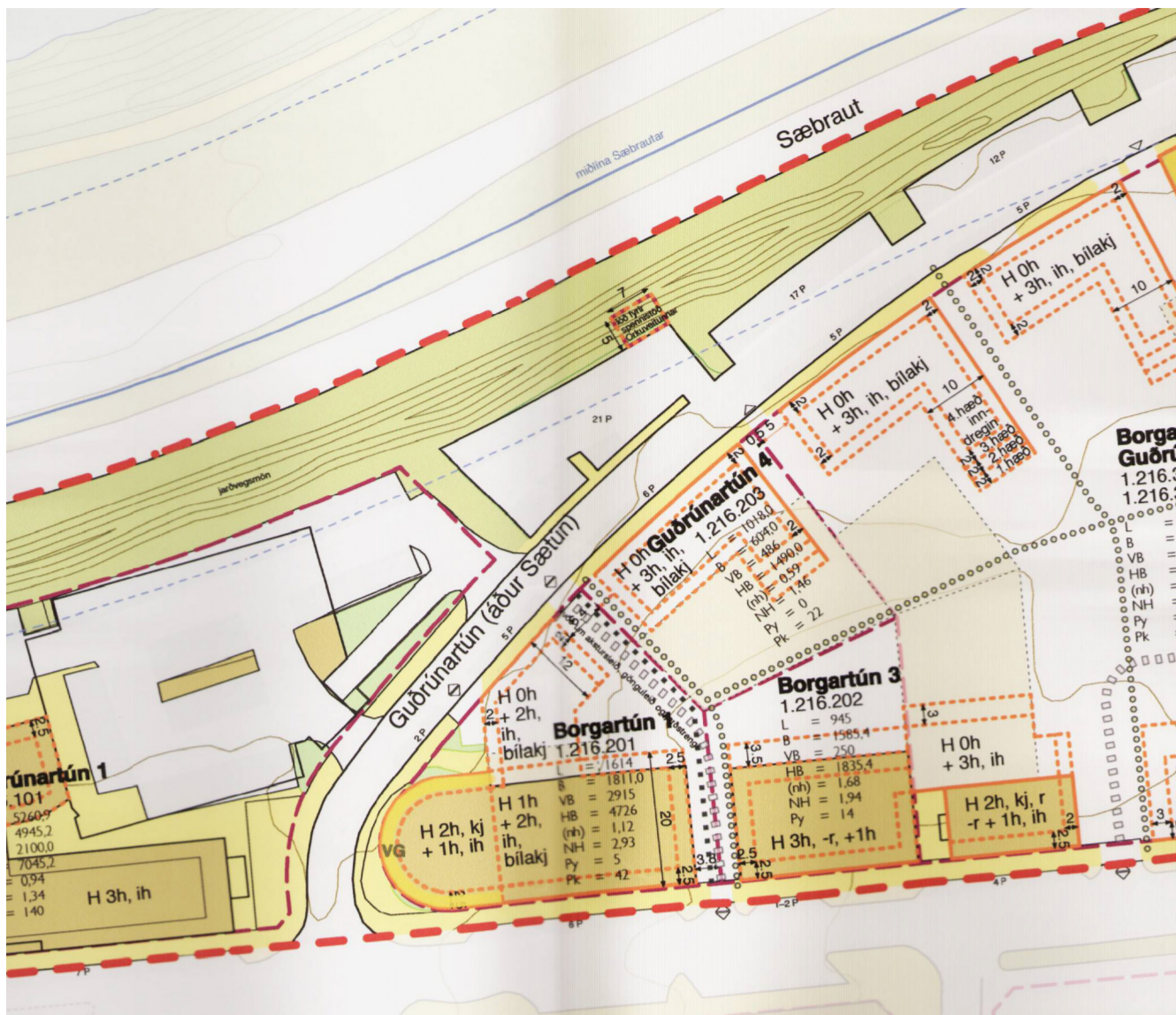
F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

  
Glóey Helgudóttir Finnsdóttir

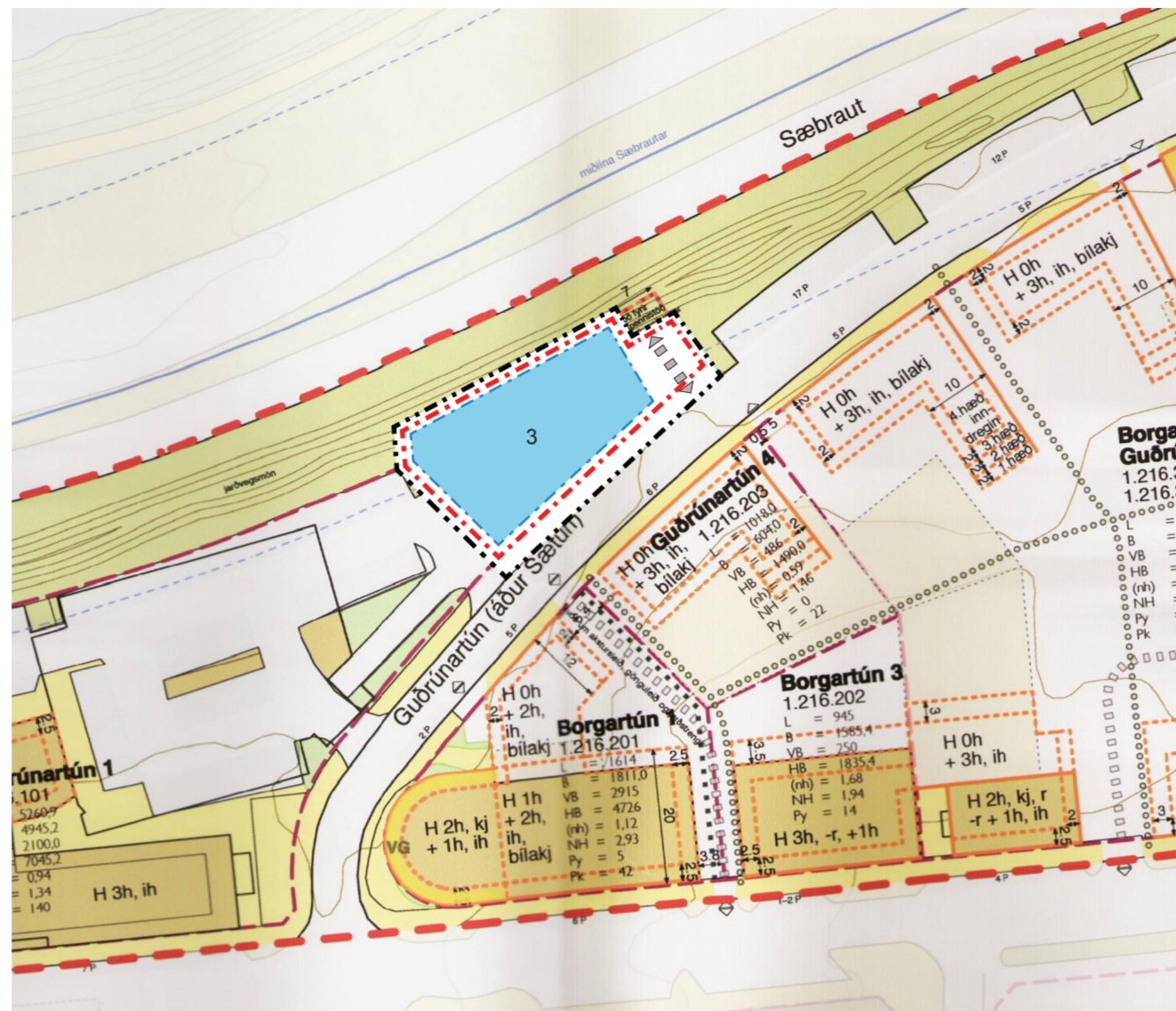
Fylgiskjöl: uppdr. Trípólí arkitekta dags. 28. október 2019, br. 22. apríl 2020, innkomnar athugasemdir, tölvupóstur frá Birkir Fjalar Viðarsson dags. 24. janúar 2020 og umsögn skipulagsfulltrúa dags. 24. apríl 2020.



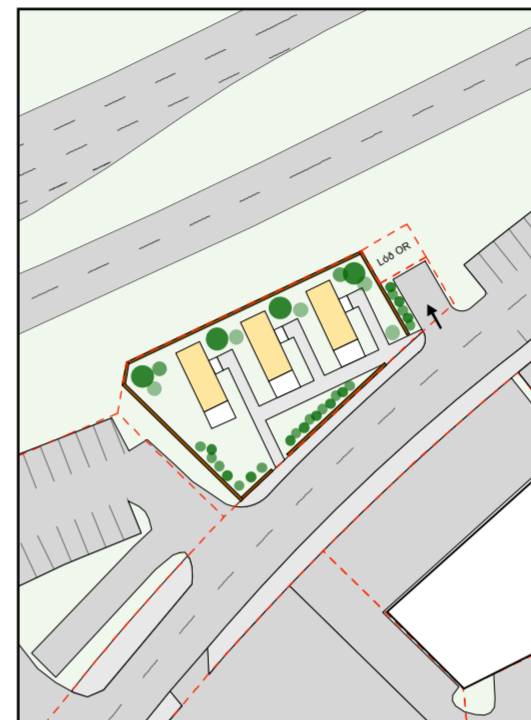
# BREYTING Á DEILISKIPULAGINU „BORGARTÚNSREITUR-VESTUR“ VEGNA NÝRRAR LÓÐAR FYRIR SMÁHÝSI: GUÐRÚNARTÚN 3



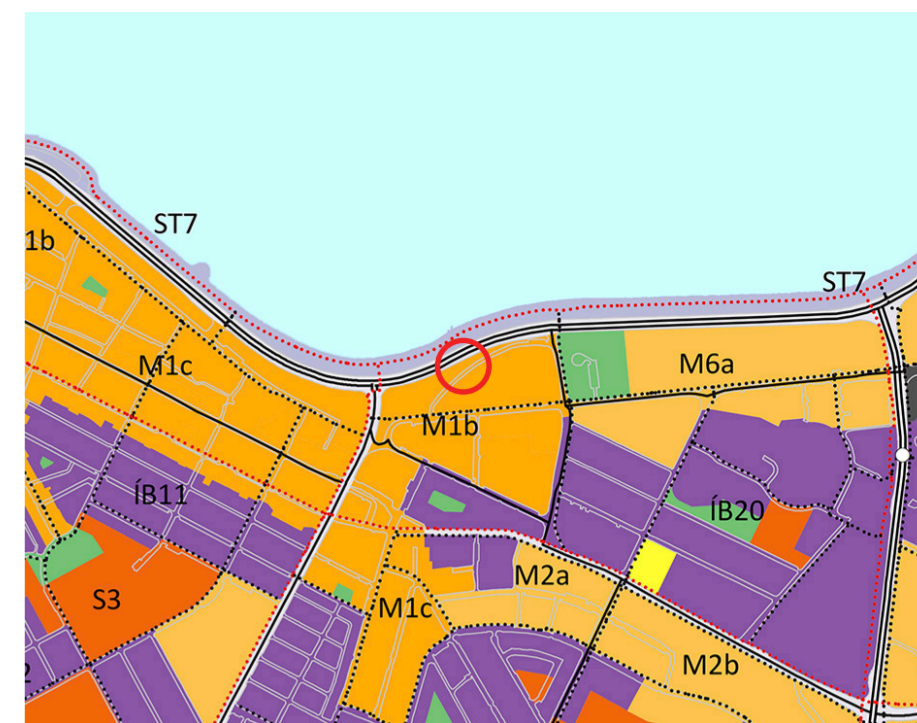
GILDANDI DEILISKIPULAG 1:1000 samþykkt í borgarráði 7. apríl 2011



DEILISKIPULAGSBREYTING 1:1000



SKÝRINGARUPPDRÁTTUR 1:1000 tillaga að fyrirkomulagi húsa



Úr Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030

## SKÝRINGAR:

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

## GREINARGERÐ

**AFMÖRKUN DEILISKIPULAGSBREYTINGAR**  
Við deiliskipulagsbreytinguna verður til ný lóð. Hún nær til svæðis sem afmarkast af Guðrúnartúni (áður Sætún) til suðurs, lóðarmörkum Guðrúnartúns 1 (áður Sætún 1) til vesturs, Sæbraut til norðurs og lóðarmörkum spennistöðvar fyrir OR og borgarlands til austurs.

**ADALSKIPULAG**  
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 húsgæða og búsetukosta fyrir alla félagsþópa.“

Reiturinn er á svæði sem er merktur miðsvæði (M1b) 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 M1b, Blönduð miðborgarbyggð. Skrifstofur og þjónusta er skilgreint: „Markmiðið er að efla fjölbreytta atvinnu- og þjónustustarfsemi sem fellur að íbúðarbyggð. Gert er ráð fyrir stofnunum og skrifstofum og sérhæfðri þjónustu, þ.m.t. gistinguþjónustu. Íbúðir eru heimilur, einkum á efri hæðum húsnæðis. Við jarðhæðir með götuhliðarstýringu er verslunar- og þjónustustarfsemi opin almenningi í forgangi. Almennar veitingaheimildir miðsvæða gilda á svæðinu.“

**DEILISKIPULAG**  
Í gildi er deiliskipulag *Borgartúnsreitir-vestur*, samþykkt í Borgarráði 7. apríl 2011 og með auglýsingu um gildistöku breytingarinnar birta í B-deild Stjórnartíðinda 8. júlí 2011. Í gildandi deiliskipulagi er svæðið skilgreint sem bílastæði með 21 stæði og austan við það er gert ráð fyrir lóð fyrir spennistöð OR. Svæðið er ekki á skilgreindri lóð.

**NÚVERANDI STAÐA**  
Svæðið sem um ræðir er á borgarlandi og notað sem bílastæði. Innkeyrsla í bílastæðin er frá Guðrúnartúni (áður Sætúni).

**ALMENNIR SKILMÁLAR**  
Sjá nánar gildandi deiliskipulag *Borgartúnsreitir-vestur*, samþykkt í borgarráði 7. apríl 2011.

**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: Guðrúnartún 3. Ekki er gert ráð fyrir að búseta sé varanleg notkun á lóðinni.

**SÉRSKILMÁLAR**  
Guðrúnartún 3  
Ný lóð verður til við deiliskipulagsbreytinguna. Stærð lóðar er 700 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. Hámarks hæð húsa er 3,5m frá gólfkóta. Gólfkóti húsa verður í u.þ.b. sama plani og aðliggjandi umhverfi. Nýtingarhlutfall er 0,15.

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 skýringarupprætti.

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 heillögðum gangstígum og grasþökum. Æskilegt er að gróðursetja tré norðan megin við lóðina til að gefa skjól og mykja ásynnd.

Girða skal lóðina af á vestur, austur og norðurhlíð til að veita skjól frá umferð og vindum. Hámarks hæð girðinga skal vera 1,8m.

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

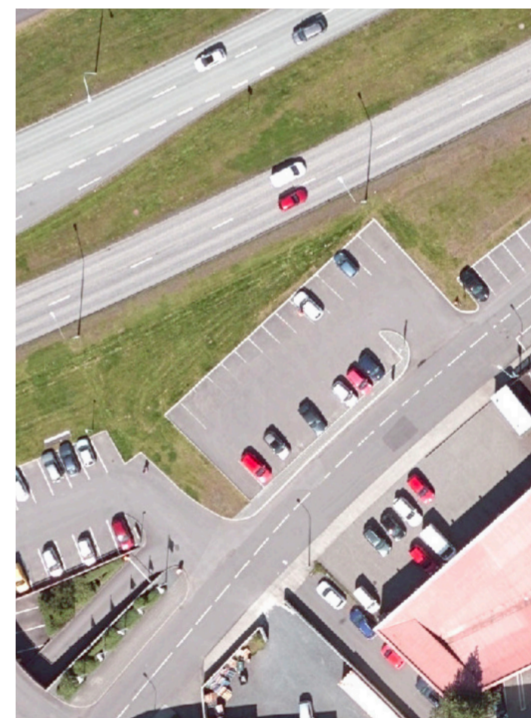
Heimilt er að reisa hljóðvegg meðfram lóðarmörkum til að tryggja viðunandi hljóðvist ef þörf krefur.

Á suðurhlíð skal lóðin afmörkuð með girðingu eða gróðri.

Gerður er fyrirvarari um kvaðir vegna lagna á lóðinni.

Aðgengi gangandi, hjólandi og akandi skal vera greitt inn á lóðina. Tengingar inn á lóðina skulu allar vera frá Guðrúnartúni.

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



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

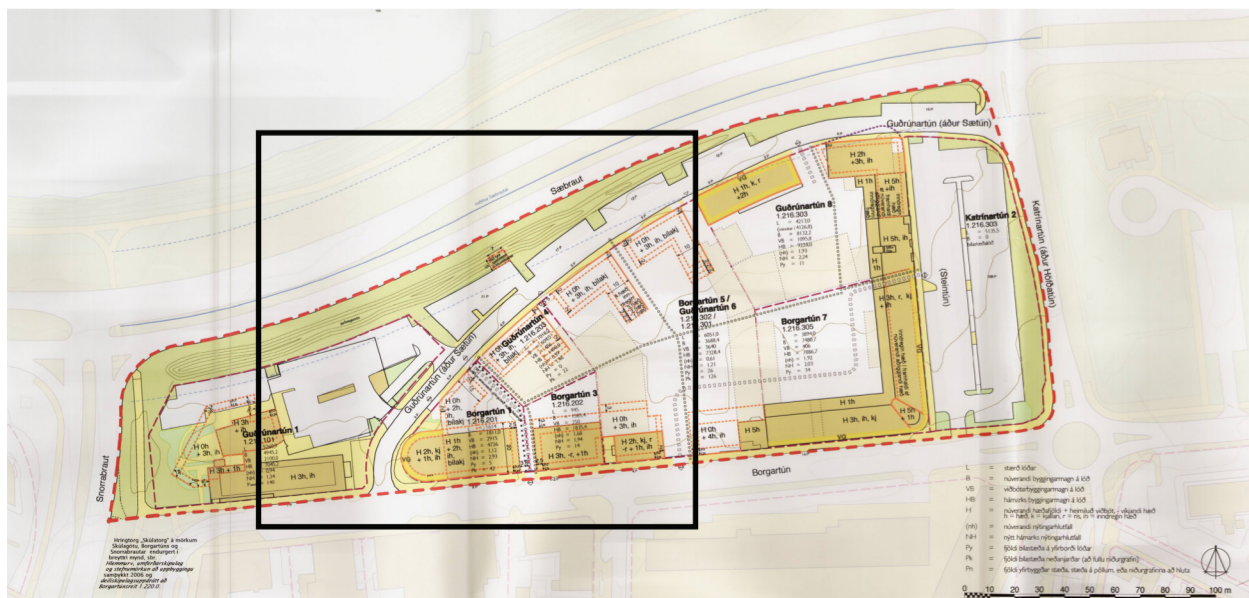
Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í

þann \_\_\_\_\_ 20\_\_ og í

þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.

Tillagan var auglýst frá \_\_\_\_\_ 20\_\_ með athugasemdafresti til \_\_\_\_\_ 20\_\_.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.



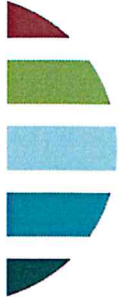
GILDANDI DEILISKIPULAG YFIRLITSMYND 1:3000 samþykkt í borgarráði 7. apríl 2011

## TRÍPÓLÍ ARKITEKTAR

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

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





Umhverfis og skipulagssvið Reykjavíkur  
Borgartúni 12 - 1  
105 Reykjavík

S

Reykjavík 18.02.2020

**Efni: Umsögn Veitna vegna breytinga á deiliskipulagi á Borgartúnsreit Vestur við Guðrúnartún.**

Veitur gera athugasemdir við breytingu á deiliskipulagi fyrir Borgartúnsreit Vestur við Guðrúnartún.

Velferðarsvið Reykjavíkurborgar leitast eftir að koma fyrir smáhýsum á völdum stöðum í borginni sem búsetuúrræði fyrir skjólstæðinga sína.

Samkvæmt breyttri deiliskipulagstillögu er fyrirhugað að staðsetja 3 smáhýsi á nýrri lóð þar sem fyrir liggja 900 mm fráveitulögn og 400 mm kaldavatnslögn. Þar sem fráveitu- og kaldavatnslagnir eru innan lóðar þarf staðsetning húsanna að vera í a.m.k. 5 m fjarlægð frá fráveitulögn og 2-3 m fjarlægð frá kaldavatnslögn. Enn fremur skal sýna kvaðirnar á deiliskipulagsupprætti.

Tenging við hitaveitu kemur til með að vera óhagkvæm þar sem engin hitaveita er í Guðrúnartúni og því þarf að sækja hitaveitu í Borgartúni. Kostnaður við heimplagnir fellur á Reykjavíkurborg eða framkvæmdaraðila skv. gjaldskrá Veitna.

Veitur leggja áherslu á mikilvægi þess að staðsetja smáhýsi innan byggingarreits með tillit til lagna, staðsetningu inntaksrýma og í góðu samráði við Veitur.

Virðingarfyllt,

Helga Rún Guðmundsdóttir

## USK Skipulag

---

**Frá:** Birkir Vidarsson <birkiras@yahoo.com>  
**Sent:** föstudagur, 24. janúar 2020 14:11  
**Til:** USK Skipulag  
**Efni:** Smáhýsi fyrir heimilislausa

Góðan dagin frú Borg.

Ég er alls ekki alltaf ánægður með ákvarðanir meirihlutans og veit almennt ekki hvar ég stend svona borgarpólitískt enda brennimerktur vonbrigðum í allar áttir. En ég má til með að lýsa ánægju minni með smáhýsin fyrir heimilislausa. Þetta er frábært og lífsnauðsynlegt framtak sem er borginni til sóma. Áfram mannúð og mannleg reisin. Allt annað raðast fyrir aftan hana.

Kær kveðja,

Birkir Fjalar