



Reykjavík 06.11.2019

Borgarráð Reykjavíkur  
Tjarnargötu 11  
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók skipulags- og samgönguráðs frá 6. nóvember 2019 varðandi eftirfarandi mál.

**Borgartúnsreitur Vestur 1.216, Guðrúnartún**

Lögð fram 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.

*Samþykkt að auglýsa framlagða tillögu, skv. 1. mgr. 41. gr. sbr. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.  
Vísað til borgarráðs.*

*Aheyrnarfulltrúi Miðflokksins bókar: Fulltrúi Miðflokksins leggst gegn því sem að virðist vera handahófskennd staðsetning smáhýsa í borgarlandinu.*

*Reynslan sýnir að smáhýsi hafa að mestu verið úthlutað einstaklingum sem eiga við mikinn fíknivanda að stríða og verið algjörlega eftirlitslaus. Það er staðreynd.*

*Þetta eru einstaklingar sem þurfa hjálp og eftirlit.*

*Ekki eftirlitslaus smáhýsi eða gáma í jaðri byggðar og við hraðbrautir borgarinnar. Hér þarf að vanda til verks og huga að öllum þáttum.*

*Fulltrúi Pírata, fulltrúi Viðreisnar og fulltrúi Samfylkingarinnar gagnbóka: Fulltrúar Samfylkingarinnar, Pírata og Viðreisnar fagna uppbyggingu og staðsetningu nýrra smáhýsa í borginni. Verkefnið er undir eftirliti velferðarsviðs sem er með sérhæfða þjónustu og teymi fyrir þá einstaklinga sem þar munu búa.*

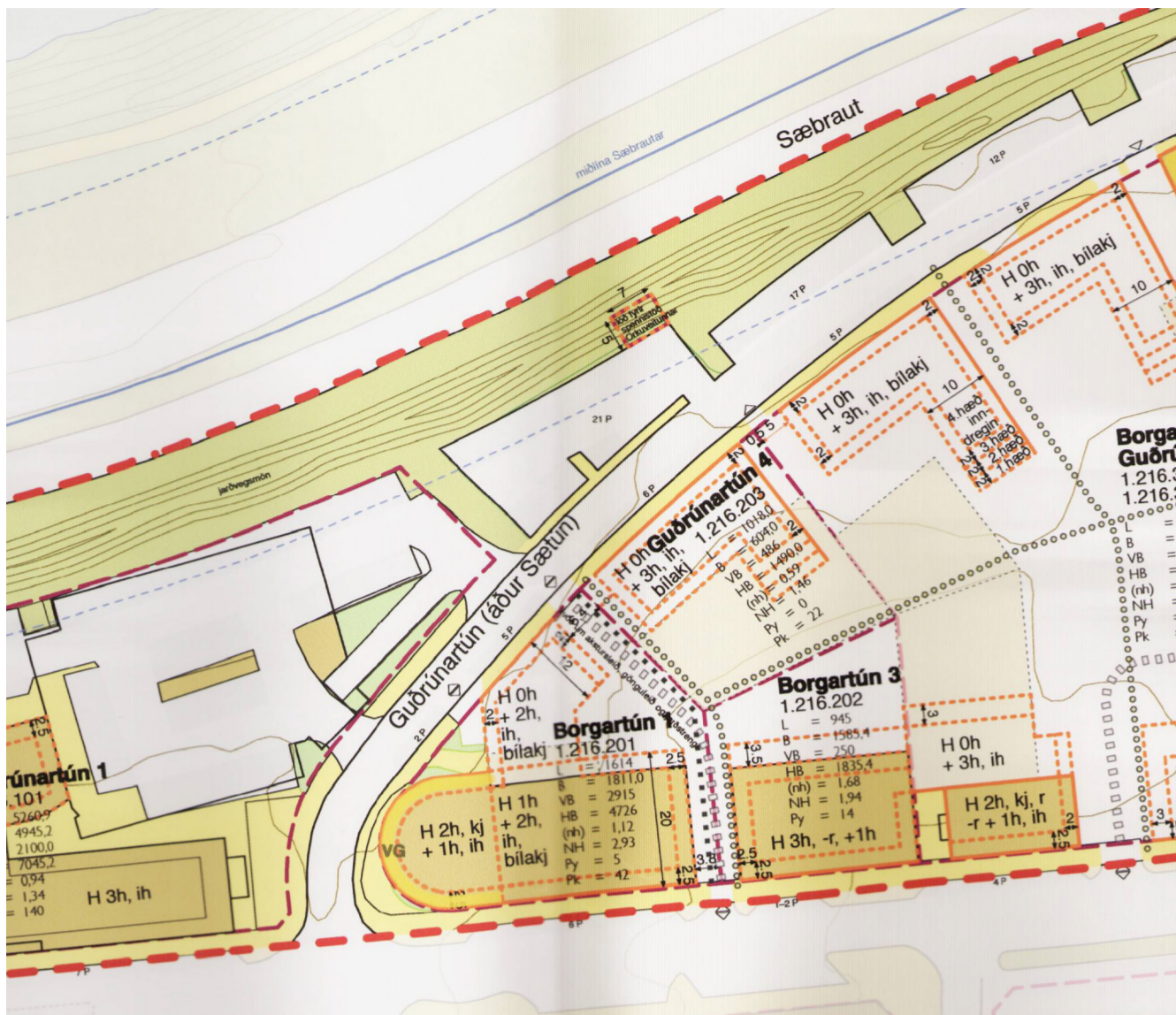
*Kl. 9.25 tekur Hjálmar Sveinsson sæti á fundinum.*

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

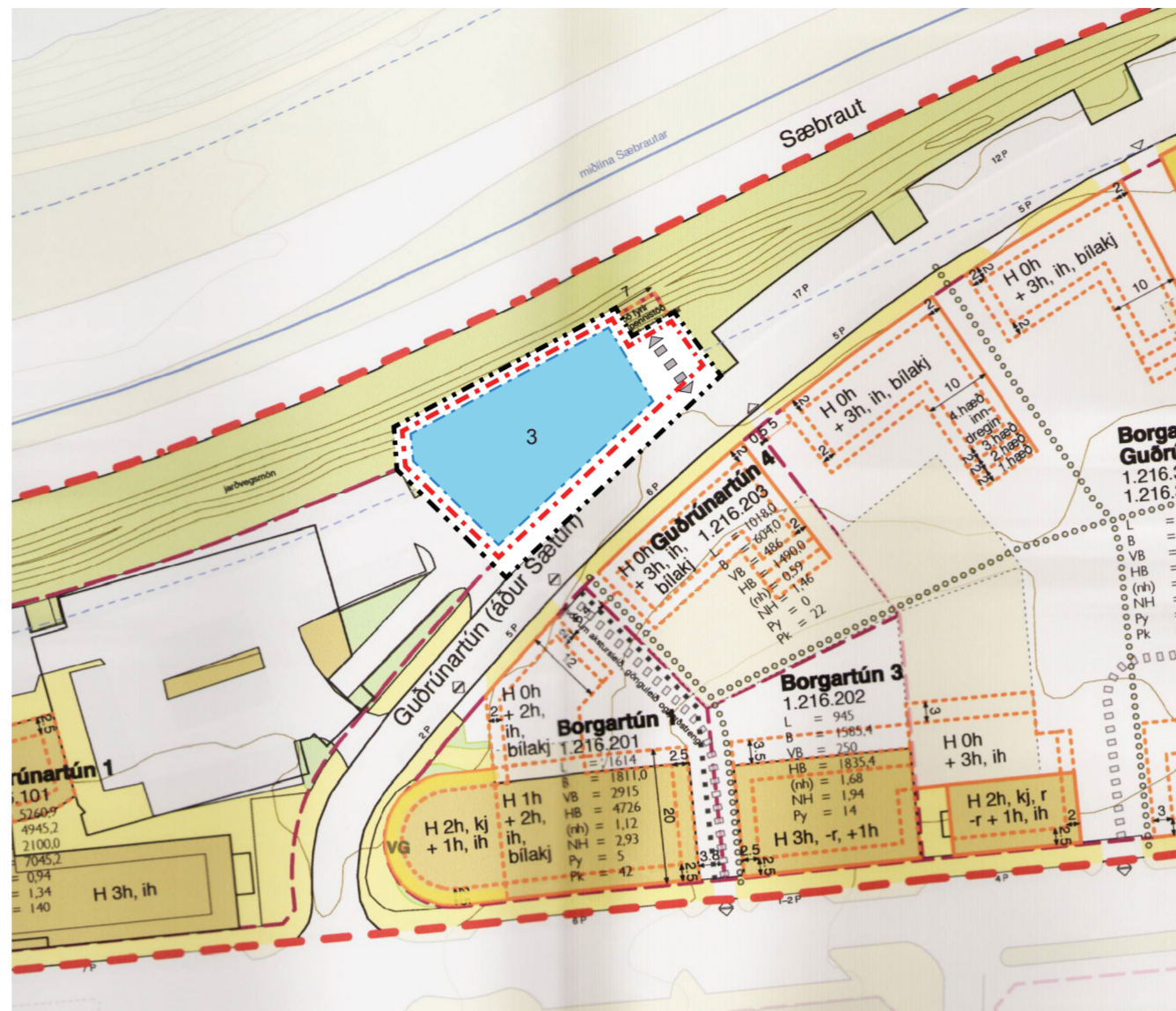
*Glóey Helgudóttir Finnsdóttir*  
Glóey Helgudóttir Finnsdóttir

Fylgiskjal: uppdr. Trípólí arkitekta dags. 28. október 2019.

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



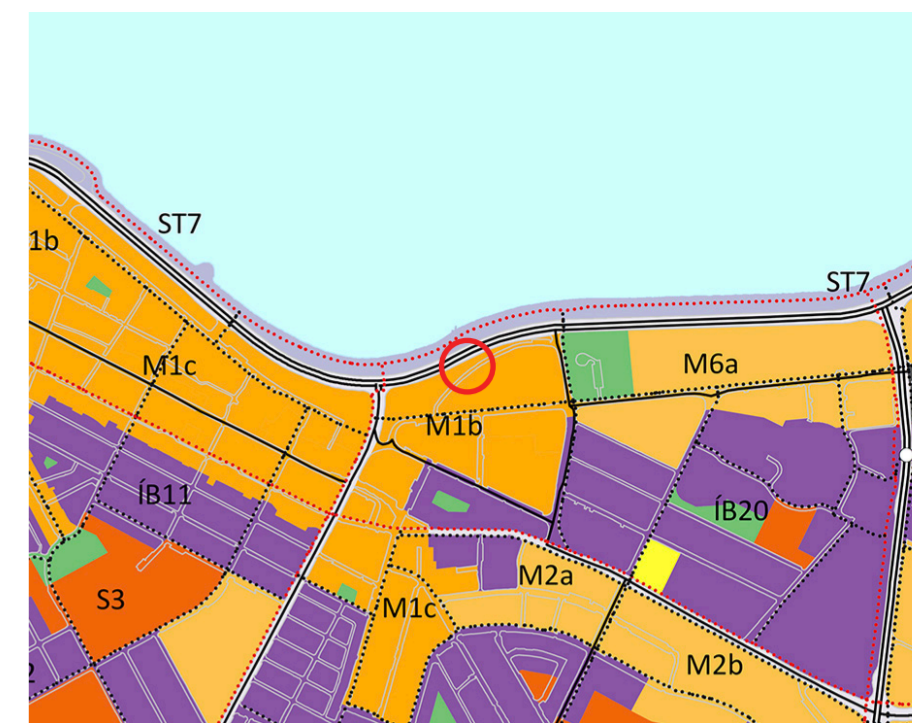
GILDANDI DEILISKIPULAG 1:1000 samþykkt í borgarráði 7. apríl 2011



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 almenningsi 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.).

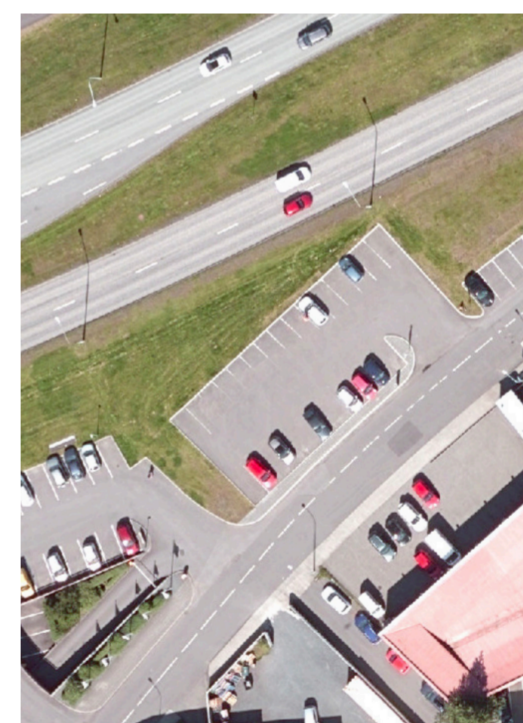
Heimilt er að reisa hljóðvegg meðfram lóðarmörkum til að tryggja viðunandi hljóðvist ef þörf krefur.

Á suðurhlíð skal lóðin afmörkuð með girðingu eða gróðri.

Gerður er fyrirvarum 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\_\_.

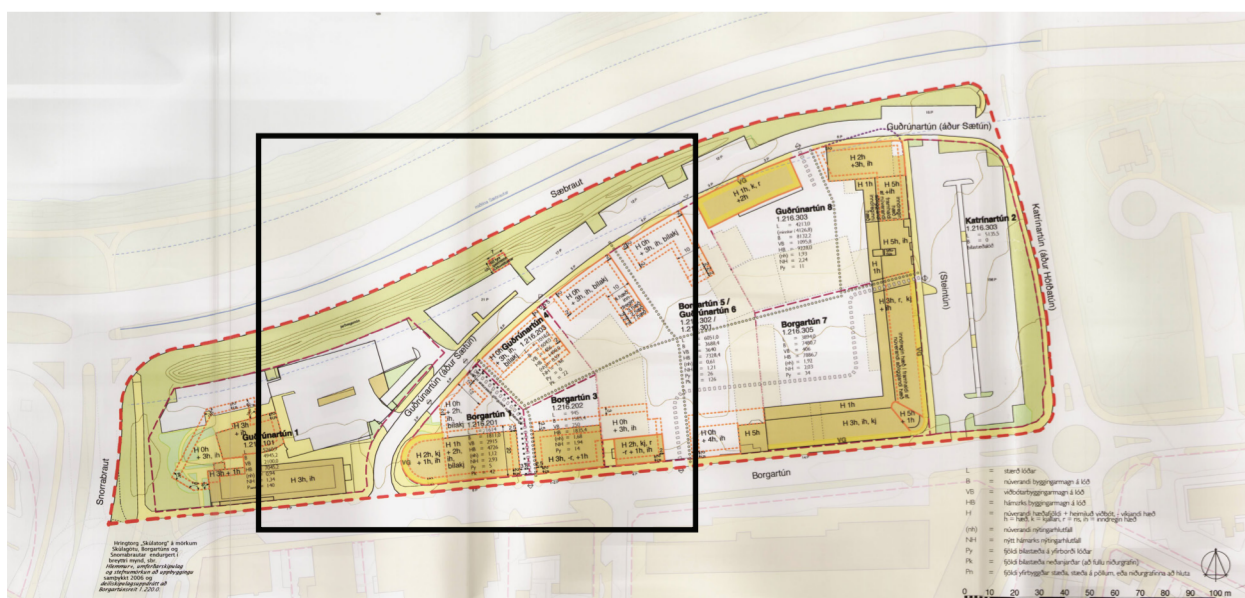
Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.

Breyting á deiliskipulaginu „Borgartúnsreitir-vestur“ vegna nýrrar lóðar fyrir smáhýsi: Guðrúnartún 3.  
Mkv: 1:1000 / 1:3000  
Útgáfa dags: 28.10.2019  
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 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



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