



Borgarráð Reykjavíkur
Tjarnagötu 11
101 Reykjavík

Reykjavík, 2. maí 2025
USK25030188

Hér með sendist útskrift úr fundargerð umhverfis- og skipulagsráðs dags 2. apríl 2025 varðandi eftirfarandi mál:

Efstaland 26 - Breyting á skilmálum deiliskipulags

Lögð fram umsókn Reita fasteignafélags hf., dags. 14. mars 2025, um breytingu á skilmálum deiliskipulags Efstalands 26-28, vegna lóðarinnar nr. 26 við Efstaland. Í breytingunni sem lögð er til felst að bætt er við texta skilmála, ákvæði sem skilgreinir leyfilega starfsemi á vegum velferðarsviðs og/eða frjálsra félagasamtaka sem sinna velferðarþjónustu í samstarfi við Reykjavíkurborg eða ríkið á efstu hæð hússins (2. hæð frá Bústaðavegi), samkvæmt tillögu Noland, dags. 13. mars 2025. 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
*Skrifstofa stjórnsýslu og gæða
Umhverfis- og skipulagssvið*

Fylgiskjöl: Tillaga Noland, dags. 13. mars 2025.



Reykjavík

*Tillaga að breytingu á skilmálum deiliskipulagsins
Efstaland 26,*

*sem samþykkt var í borgarráði 29 janúar 2002 með síðari breytingum.
Höfundar þess eru Arkhúsið, Guðfinna Thordarson og höfundur síðari breytinga
er Jón Guðmundsson. Höfundar síðari skilmálabreytinga eru THG arkitektar.*

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er reiturinn á skilgreindu svæði fyrir verslun og þjónustu VÞ10
Grensásvegur-Gerði. Hverfiskjarni með blandaðri starfsemi, verslana og þjónustu:

“Hverfiskjarni með stærri matvöruverslunum og fjölbreyttri verslun og þjónustu sem þjónar heilu
hverfi. Veitingastaðir í flokki I og II eru heimilir í hverfiskjörnum, svo og gististaðir í flokki I–III.

Veitingastaðir í flokki III geta verið heimilir samkvæmt ákvörðun í deiliskipulagi eða
hverfisskipulagi. Íbúðir eru heimilar, einkum á efri hæðum bygginga.”

*Breytingin felst í því að bætt er við texta skilmála, ákvæði sem skilgreinir leyfilega starfsemi á
vegum velferðarsviðs og/eða frjálsra félagasamtaka sem sinna velferðarþjónustu í samstarfi við
Reykjavíkurborg eða ríkið á efstu hæð hússins (2.hæð frá Bústaðavegi).*

Texti í gildandi skilmálum (deiliskipulagsbreyting samþykkt í borgarráði 19.nóvember 2002,
ásamt síðari skilmálabreytingum) **er svohljóðandi:**

- Leyft er að reisa skrifstofuhæð ofan á 1.hæð.
- Lóð er stækkuð úr 2.560 m² í 4.200 m²
- Endanleg stærð verður skv. Mæliblaði.
- Lóðarmörkum er breytt þannig að aðkoma og bílastæði aðliggjandi íbúðarhúsa eru
aðskilin frá aðkomu og bílastæðum hússins. Bílastæði á borgarlandi við Bústaðaveg, sem
nýtast fáum öðrum eru færð inn á lóð hússins.
- Kvöð er á lóð um að leikskóli hafi afnotarétt af 6 bílastæðum á vesturhluta lóðarinnar,
næst leikskóla.
- Bílastæði á lóð verða 81 talsins (stæði fyrir leikskóla frátalin).
- Heimilt er að setja svalir á suðurhlið 3. Hæðar hússins. Lengd þeirra er 27 m og breidd
1,6m.
- Neyðarstiga verður komið fyrir út frá svölunum.
- Heimilt er að byggja skyggni yfir aðalinngang hússins við Bústaðaveg.
- Heimilt er að lengja útbyggingu hússins á 1.hæð austurhliðar um allt að 4.0 m á lengd og
1.6 m á breidd.
- Heimilt er að reka gististað í flokki III (gististaður með veitingum, en þó ekki
áfengisveitingum) á efstu hæð hússins (2.hæð frá Bústaðavegi).
- Heimilt er að reka veitingastað í flokki II (veitingarstaður með áfengisveitingum, einkum
matsölu og án háværrar tónlistar), á efstu hæð hússins (2. Hæð frá Bústaðavegi).

Tillaga að viðbót við skilmála:

- Starfsemi **Barnaverndar** á vegum velferðarsviðs og/eða frjálsra félagasamtaka sem sinna velferðarþjónustu í samstarfi við Reykjavíkurborg eða ríkið er heimiluð á efstu hæð hússins (2.hæð frá Bústaðavegi).

Að öðru leyti gilda eldri skilmálar, samþykktir í borgarráði 19. Nóvember 2002 ásamt síðari skilmálabreytingum.

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__.
