

## USK Skipulag

---

**Frá:** Mínar síður - Reykjavíkurborg <minarsidur-noreply@reykjavik.is>  
**Sent:** þriðjudagur, 6. desember 2022 10:12  
**Til:** USK Skipulag  
**Efni:** Ný umsókn - Fyrirspurn eða umsókn til skipulagsfulltrúa  
**Viðhengi:** V361 DSK uppdrattur 221125.pdf; Utfyllt umsokn - PDF.pdf

**Eftirfylgniflagg:** Fylgja eftir  
**Flaggstaða:** Flaggað



# Fyrirspurn eða umsókn til skipulagsfulltrúa

## 1 Almennar upplýsingar

Nafn umsækjanda: **Yrki arkitektar ehf.**

Kennitala umsækjanda: **5609973109**

Heimilisfang umsækjanda: **Mýrargötu 26**

Póstnúmer umsækjanda: **101**

Símanúmer umsækjanda: **[REDACTED]**

Netfang umsækjanda: **gunnar@yrki.is**

Er um fjöleignarhús að ræða?: **Nei**

Veldu annað hvort: **Umsókn til skipulagsfulltrúa**

Umsækjandi er: **Í umboði eiganda**

## **2 Greiðandi**

Nafn greiðanda: **Ofanleiti 1 ehf.**

Kennitala greiðanda: **5612110780**

Netfang greiðanda: **gunninga@verslo.is**

## **3 Svæði og deiliskipulag**

Heimilisfang / lóðaheiti: **Ofanleiti 1**

Umsækjandi: **Hefur kynnt sér gildandi deiliskipulag**

## **4 Erindið**

Erindið fjallar um: **Breytingu á deiliskipulagi**

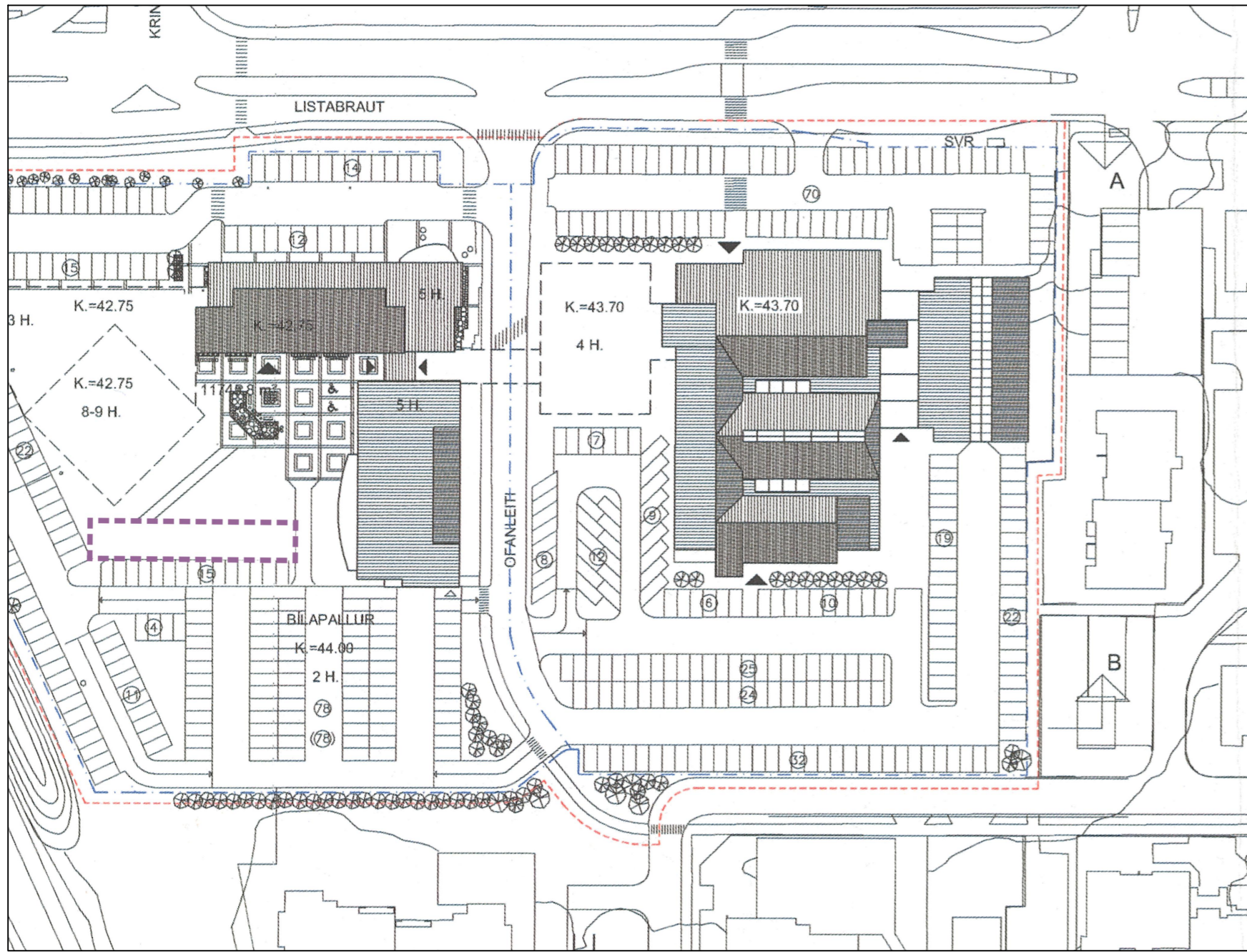
Stutt lýsing á erindi: **Breytingin felst í að bætt er við tveimur byggingareitum á lóðina Ofanleiti 1: reit fyrir hjólaskýli og reit fyrir djúpgáma.**

Hefur verið haft samband við veitufyrirtæki?: **Nei**

## **5 Fylgigögn**

Uppdrættir: **V361 DSK uppdrattur 221125.pdf**

# BREYTING Á DEILISKIPULAGI KRINGLUNNAR VEGNA OFANLEITIS NR. 1



Hluti gildandi skipulagsuppráttar, samþykktur 08.08.2002 ásamt síðari breytingu.

1:1000

## GREINARGERÐ

Í gildi er deiliskipulag Kringlunnar sem samþykkt var í borgarráði 13.05.1986. Gerð hefur verið breyting á deiliskipulaginu vegna Ofanleiti nr. 1 og 2, samþykkt 08.08.2002 og tók gildi 14.08.2002 við birtingu í B-deild Stjórnartíðinda.

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er lóðin Ofanleiti 1 skilgreind sem samfélagsþjónusta, auðkenni S6, fyrir Verzlunarskóla Íslands. Lóðin liggur að íbúðarbyggð (IB) sunnan og austan megin, en að miðsvæði M5 (Kringlan) norðan og vestan megin.

Almennt gildir um reiti undir samfélagsþjónustu: Svæði fyrir stofnanir og fyrirtæki sem óháð eignaraðild veita almenna þjónustu við samfélagið, svo sem menntastofnanir, heilbrigðisstofnanir, menningar stofnanir, félagslegar stofnanir, trúarstofnanir og aðrar þjónustu stofnanir ríkis, sveitarfélaga eða annarra aðila (gr. 6.2.d. í skipulagsreglugerð).

Byggingarmagn, nýtingarhlutfall og nánari ákvarðanir um landnotkunarheimildir á svæðum fyrir samfélagsþjónustu er almennt ákveðið í hverfis- og/eða deiliskipulagi nema annað sé tilgreint. Einkum eru skilgreind sérstaklega svæði samfélagsþjónustu sem þjónar út fyrir viðkomandi hverfi eða borgar hluta og hefur þýðingu á landsvísi.

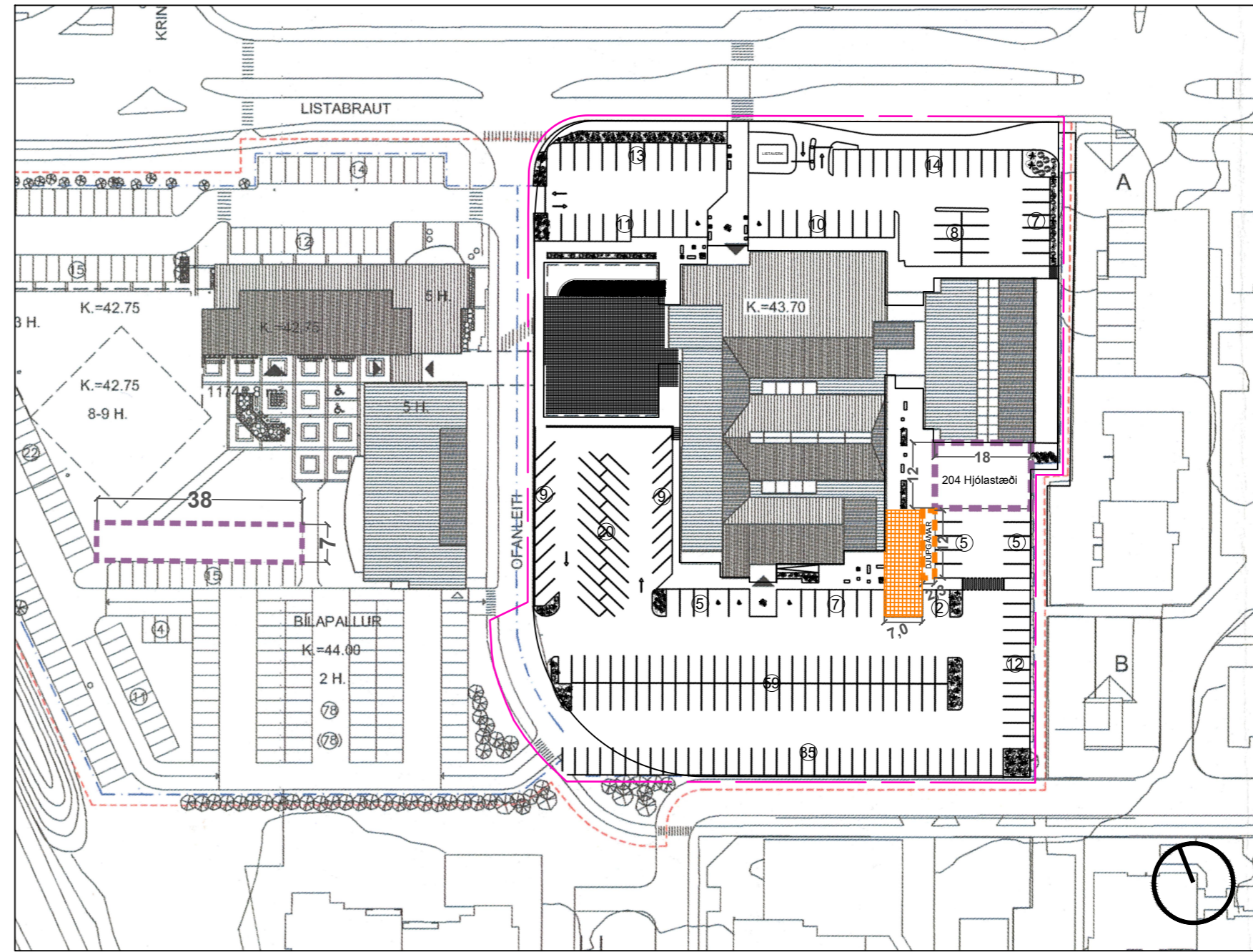
Um svæðið segir: S6. Verzlunarskóli Íslands

Nánari stefna um landnotkun og starfsemi í hverfis- og/eða deiliskipulagi. Þéttleiki nýrrar byggðar taki almennt mið af yfirbragði núverandi byggðar og nýtingarhlutfalli á aðliggjandi lóðum, sbr. ákvarðanir þar um í hverfis- og eða deiliskipulagi.

## GILDANDI SKILMÁLAR

	Ofanleiti 1
Lóðarstærðir	11.411 m <sup>2</sup>
Hámarks byggingarmagn án yfirbyggðra bílastæða	10.900 m <sup>2</sup>
Yfirbyggð bílastæði	0
Hámarks byggingarmagn með yfirbyggðum bílastæðum	10.900 m <sup>2</sup>
Nýtingarhlutfall án yfirbyggðra bílastæða	0,95
Nýtingarhlutfall með yfirbyggðum bílastæðum	0,95
Hámarkshúshæðir	4 hæðir
Bílastæðakröfur vegna núverandi bygginga	130
Bílastæðakröfur vegna nýbygginga	Skv. grein 64.8 í byggingarreglugerð. (fyrir 14-18 nýjar kennslustofur komi minnst 70-90 ný stæði)
Fjöldi bílastæði allt að	244*

(\* Það eru 24 umfram stæði miðað við allt að 18 nýjar kennslustofur)



Breyting á deiliskipulagi vegna hjólaskýlis og djúpgáma á lóð Ofanleitis 1.

1:1000

## YFIRLIT BREYTINGA

Lögd er fram breyting á deiliskipulagi Kringlunnar vegna hjólaskýlis og djúpgáma á lóð Verzlunarskóla Íslands, að Ofanleiti 1. Í gildi er deiliskipulag Kringlunnar sem samþykkt var í borgarráði 13.05.1986. Gerð hefur verið breyting á deiliskipulaginu vegna Ofanleiti nr. 1 og 2, samþykkt 08.08.2002 og tók gildi 14.08.2002 við birtingu í B-deild Stjórnartíðinda.

Breytingin nú felst í því að bætt er við tveimur byggingareitum á lóðina Ofanleiti 1: reit fyrir hjólaskýli og reit fyrir djúpgáma.

Breytingin er í samræmi við umhverfisstefnu skólans og bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar. Bílastæðum á lóð fækkar um allt að 13 og geta orðið allt að 231 í stað 244 áður. Þar af eru 63 stæði fyrir starfsfólk. Gert er ráð fyrir að koma allt að 270 hjólastæðum á lóðina, þar af yrðu 204 hjólastæði í skýli. Tillaga um djúpgáma á lóðina er viðleitni til að koma úrgangsmálum skólans í betri horf.

## BREYTTIR SKILMÁLAR

	Ofanleiti 1
Lóðarstærðir	11.411 m <sup>2</sup>
Hámarks byggingarmagn án yfirbyggðra bílastæða	10.900 m <sup>2</sup>
Yfirbyggð bílastæði	0
Hámarks byggingarmagn með yfirbyggðum bílastæðum	10.900 m <sup>2</sup>
Nýtingarhlutfall án yfirbyggðra bílastæða	0,95
Nýtingarhlutfall með yfirbyggðum bílastæðum	0,95
Hámarkshúshæðir	4 hæðir
Bílastæðakröfur, fjöldi bílastæða allt að	231*

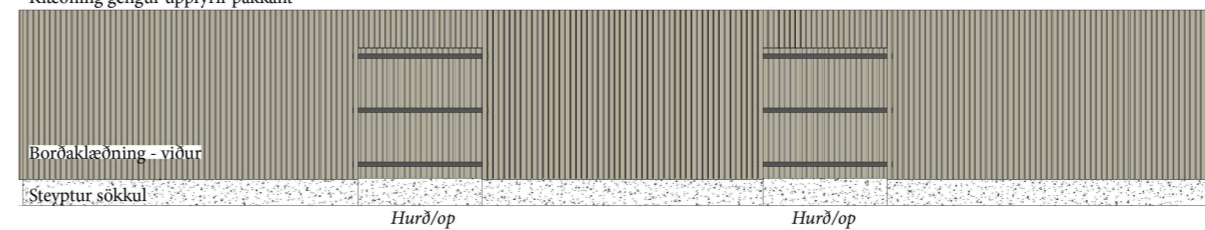
\*Bílastæðakröfur taki mið af bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar

Byggingareitur hjólaskýlis: Stærð byggingareits 18 x 12 m. Hámarkstærð skýlis er 18 m á lengd, 8 m á breidd og hámarkshæð 3,5 m. Hámarks lengd er háð breidd á íþróttahúsi og skal skýlið ekki ná út fyrir austurvegg. Reitirinn er breiddan en hámarks breidd skýlis svo valkvæmt er að staðsetja það upp við gafflinn á íþróttahúsi eða allt að 4 m frá. Gert er ráð fyrir óeinangruðu grindarhúsi á steypnum sökkli. Einhalla tyft þak ásamt viðarklæddum hlíðum. Sjá skýringarmynd sem viðmið um útlit skýlis. Hægt er að loka og aðgangstýra skýlinu ef þarf.

Byggingareitur djúpgáma: Stærð reits 12,5 x 2,3 m. Gert er ráð fyrir fimm hölfum undir gáma. Gámarinn megi standa allt að 1 m upp úr yfirborði, dýpt allt að 3 m.

Aðkoma hirðubíla djúpgáma: Stærð reits 7,0 x 19,5 m svæði, að hámarki. Ætlað fyrir aðkomu hirðubíla djúpgáma til losunar á gámunum. Huga þarf að undirlagi svo svæðið beri allt að 26 tonna bil.

Klæðning gengur upp fyrir þakkant



Skýringarmynd - mögulegt útlit hjólageymslu, grindarhús á steypnum sökkli með viðarklæðningu.



Hluti Aðalskipulags Reykjavíkur 2040

## SKÝRINGAR

- Mörk deiliskipulags
- Lóðarmörk
- Mörk breytingartillögu
- Byggingareitur hjólageymslu
- Byggingareitur djúpgáma
- Aðkoma hirðubíla djúpgáma

DEILISKIPULAGSBREYTING PESSI SEM FENGID HEFUR MEDFERÐ Í SAMRÆMI VIÐ ÁKVÆÐI 2. MGR. 43. GR. SBR. 1. MGR. 44. GR. SKIPULAGSLAGA NR. 123/2010 VAR SAMÞYKKT

Í/Á \_\_\_\_\_ ÞANN \_\_\_\_\_ 20\_\_

TILLAGAN VAR GRENNDARKYNNT FRÁ \_\_\_\_\_ 20\_\_ MED ATHUGASEMDFRESTI TIL \_\_\_\_\_ 20\_\_

AUGLÝSING UM GILDISTÖKU BREYTINGARINNAR VAR BIRT Í B-DEILD STJÓRNARTÍÐINDA ÞANN \_\_\_\_\_ 20\_\_



**YRKI ARKITEKTAR**  
Mýrargötu 26, 101 Reykjavík  
Sími: +354 552 6629  
Kt: 560997-3109  
www.yrki.is  
yrki@yrki.is

VERKKAUPI	VERK		
Verzlunarskóli Íslands	Ofanleiti 1		
DAÐSETN.	MRV.	TEIKNAD AF	UTGEFID AF
25.11.2022	1:1000	GA	GÁ/AHÁ
TEIKNING	VERK NR.	TEIKNING NR.	UTGAFUR
D01	V361	1 af 1	

Reykjavík 20. apríl 2023

Ágæta Lilja Grétarsdóttir, verkefnisstjóri.

Með bréfi dagsettu 15. mars 2023 gefst hagsmunaaðilum, húseigendum að Ofanleiti 3-5, 7-9 og 11-13, kostur á að tjá sig um tillögu að breytingu að deiliskipulagi merkt *Ofanleiti 1 – breyting á deiliskipulagi*.

Við neðan greindir íbúðareigendur í Ofanleiti 5 viljum nýta okkur þann rétt.

Tillagan:

[https://2021.reykjavik.is/sites/default/files/ymis\\_skjol/skipogbygg/skjol/ofanleiti\\_1\\_deiliskipulagsup.pdr.pdf](https://2021.reykjavik.is/sites/default/files/ymis_skjol/skipogbygg/skjol/ofanleiti_1_deiliskipulagsup.pdr.pdf)

Samkvæmt tillögunni á að bæta við tveimur byggingareitum á lóð Verslunarskólans vegna hjólaskýlis og djúpgáma og fækka bílastæðum.

Athugasemdir okkar:

- Nú þegar er mikið byggingarmagn á reitnum. Okkur hefði hugnast best að hjólaskýli og djúpgámum væri komið fyrir á lóð Verslunarskólans, sem lengst frá nærliggjandi íbúðum en íbúðirnar eru oft sólarhringsdvalarstaður einstaklinga alla daga ársins. Skólinn og fyrirtæki í grenndinni eru hins vegar ekki sólarhringsdvalarstaðir einstaklinga alla daga ársins. Við óskum því þess að þessu byggingarmagni verði fundinn staður nálægt skólanum, en fjær íbúðabyggðinni. Við teljum að ekki eigi að þrengja meir að íbúðabyggð en nú er.
- Hjólaskýli hvetja til reiðhjólnotkunar og eru að því leyttinu jákvæð og nytsamleg. Þau geta hins vegar litið út á marga vegu, allt frá því að vera ljótir blikkhjallar í að vera hugguleg vel útlítandi skjól sem falla smekklega að umhverfinu. Við óskum þess að hönnun og frágangur hjólageymslu verði á seinni veginn þannig að hjólaskýlið falli vel að umhverfinu og skapi ekki sjónmengun fyrir þá sem á það horfa hvorki frá hlið né ofan frá. Hið sama á við um djúpgámasvæðið, Er það ósk okkar að hliðar hjólaskýlis verði viðarklæddar og þak tyrft eins og fram kemur í kynningarskjali sbr. *Dúkalagt einhalla/flatt þak eða tyrfðu og viðarklæddum hliðum. Sjá skýringarmynd sem viðmið um útlit skýlis*.
- Fram kemur að bílastæðum nemenda og starfsfólks á lóð Verslunarskólans muni fækka. Af því tilefni viljum við koma því á framfæri að íbúar húsa í hverfinu eru stundum í vandræðum með að finna bílastæði við hús sín. Bæði einstaklingar tengdir Verslunarskólanum og fyrirtækjum og stofnunum í grenndinni, virðast leggja í stæðin og þannig ekki taka tillit til þess að íbúar þurfa á bílastæðum við hús sín að halda. Er það von okkar að með aukinni notkun reiðhjóla nemenda og starfsfólks Verslunarskólans minnki bílastæðaálag á svæðinu. Eigi að síður óskum við þess að Reykjavíkurborg veiti heimild til þess að bílastæðin við Ofanleiti 3-5 verði merkt með slíku skilti við það hús. Þannig ætti aðgangur íbúa að vera greiðari að bílastæðum við hús sitt.

Virðingarfyllt,

Björg Siv Juhlin Friðleifsdóttir og Gylfi Hammer Gylfason, íbúar í Ofanleiti 5

## USK Skipulag

---

**Frá:** [REDACTED]  
**Sent:** sunnudagur, 23. apríl 2023 21:46  
**Til:** USK Skipulag  
**Efni:** Ofanleiti 1  
**Viðhengi:** Ofanleiti 3 VR1.jpg; Ofanleiti 3 VR2.jpg; Ofanleiti 3 VR3.jpg; Ofanleiti 3 VR4.jpg; Ofanleiti 3 VR5.jpg

**Eftirfylgniflagg:** Fylgja eftir  
**Flaggstaða:** Lokið

Komið þið sæl.

Í tillögum að breytingu á skipulagi á Ofanleiti 1 er tilaga um að fækk bílastæðum, það er slæmt því það hefur verið ágangur nenda að leggja bifreiðum í stæði fyrirtækja og íbúa í nágreninu.

Það er ekki góð reynsla af því að leyfa hjólaskýla hér í Ofanleiti, það var veitt leyfi fyrir hjólaskýli í Ofanleiti 2 og þar er mest kerrur og fleirra í eigu Verkís og/eða starfsmanna, minna um hjól.

Læt fylgja með myndir af athafnasvæði VR.

<<...>> <<...>> <<...>> <<...>> <<...>>

Með kveðju

Sigmundur Grétarsson

[REDACTED]

[REDACTED]













## USK Skipulag

---

**Frá:** Helga Rún Guðmundsdóttir <Helga.Run.Gudmundsdottir@veitur.is>  
**Sent:** þriðjudagur, 4. apríl 2023 14:18  
**Til:** USK Skipulag; Helena Stefánsdóttir  
**Efni:** Ábendingar Veitna

**Eftirfylgniflagg:** Fylgja eftir  
**Flaggstaða:** Lokið

Góðan dag

Veitur hafa kynnt sér skipulagsbreytingar og vilja kom eftirfarandi ábendingum á framfæri:

**Ofanleiti 1** - Breytingin felst í að bæta við tveimur byggingarreitum á lóð vegna hjólaskýlis og djúpgáma og fækka bílastæðum.

Rafmagnsstrengir liggja við hjólaskýli sem verið er að reisa og óska Veitur eftir að strengirnir verði varðir með viðeigandi ráðstöfunum á framkvæmdatíma

**Tunguvegur 24** – Sótt er um að hækka ris, byggja kvisti og gera viðbyggingu við norðvesturhlíð hússins ásamt fleiri breytingum.

Dreifilögn fráveitu liggur í gegnu lóð við Tunguveg 24. Veitur benda á að óheimilt er að grafa undan lögninni á framkvæmdatíma og mikilvægt er að verja hana fyrir hnjaski. Einnig þarf að skoða staðsetningu heimlagna.

Kær kveðja,

**Helga Rún Guðmundsdóttir**

Sérfræðingur í umhverfis og skipulagsmálum

Sími: 516 6000 | Farsími: 6176691 | Netfang: Helga.Run.Gudmundsdottir@veitur.is

Veitur | [www.or.is](http://www.or.is)



Fyrirvari / Disclaimer: <http://www.or.is/fyrirvaridisclaimer>



## UMSÖGN

Varðar:

**Breyting á deiliskipulagi Ofanleitis 1 og 2 vegna lóðarinnar nr. 1 við Ofanleiti - Athugasemdir og svör**

**Tillagan var auglýst frá 20. mars 2023 til og með 24. apríl 2023.**

**Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir:**

Björg Siv Juhlin Friðleifsdóttir og Gylfi Hammer Gylfason, íbúar í Ofanleiti 5, dagsett 20. apríl 2023, og  
Sigmundur Grétarsson, dagsett 23. apríl 2023.

### **SAMANTEKT:**

Almennt ganga athugasemdir hagaðila út á:

- Áhyggjur vegna fækkunar á bílastæðum við Ofanleiti 1
- Ítrekun á því að hönnun hjólaskýlis sé í samræmi við það sem kemur fram í deiliskipulagsupprætti;
- Val á staðsetningu byggingarreits fyrir hjólaskýli innan lóðar Ofanleitis 1.



## **Efnislegar athugasemdir sem bárust eru í meginatriðum eftirfarandi:**

### **1. Athugasemdir (orðréttar) frá Björgu Siv Juhlin Friðleifsdóttur og Gylfa Hammer Gylfasyni við Ofanleiti 5, dags. 20. apríl 2023:**

**1.1.** „Nú þegar er mikið byggingarmagn á reitnum. Okkur hefði hugnast best að hjólaskýli og djúpgámum væri komið fyrir á lóð Verslunarskólans, sem lengst frá nærliggjandi íbúðum en íbúðirnar eru oft sólarhringsdvalarstaður einstaklinga alla daga ársins. Skólinn og fyrirtæki í grenndinni eru hins vegar ekki sólarhringsdvalarstaðir einstaklinga alla daga ársins. Við óskum því þess að þessu byggingarmagni verði fundinn staður nálægt skólanum, en fjær íbúðabyggðinni. Við teljum að ekki eigi að þrengja meir að íbúðabyggð en nú er.”

**Svar:** Í hjólreiðaáætlun Reykjavíkurborgar er fjallað um að áhersla verði „lögð á að hjólastæði verði á jarðhæðum sem næst inngöngum, yfirbyggð og örugg.“ Í tengslum við aðgengismál og öryggi hentar þessi staðsetning hvað best. Huga þarf að mörgum hlutum þegar komið er að staðsetningu svo sem nálægð við göngustígakerfi en stígur liggur meðfram umræddri lóð og því gott og öruggt aðgengi að skýlinu fjarri bílaumferð en með því er reynt að tryggja öryggi hjólandi vegfarenda.

Ekki er hægt að fallast á þá tillögu að færa byggingarreit fyrir fyrirhugað hjólaskýli þar sem byggingarmagn þrengir hvorki að íbúðarbyggð né skyggir á hana þar sem að framkvæmdin er ekki fyrirferðarmikil. Samkvæmt svæðaskiptingu í bíla – og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar sem var samþykkt í borgarráði 10. Janúar 2019 kemur fram að lóð nr. 1 við Ofanleiti er innan svæðis 1 sem samkvæmt lýsingu á bls. 5 er:

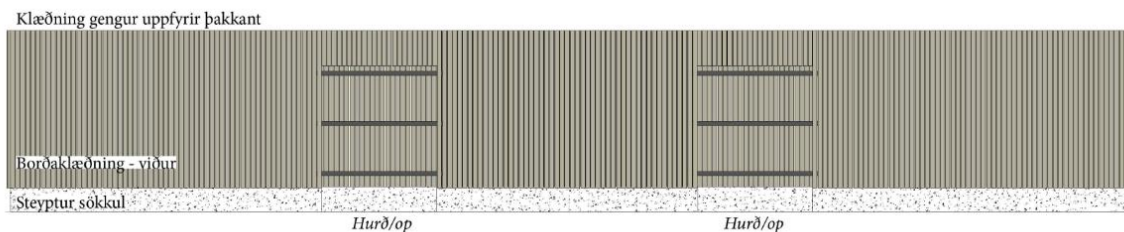
*Miðkjarni Reykjavíkur, miðsvæði/blönduð byggð, þéttingar- og háskólasvæði, og svæði á samgöngu- og þróunarásum borgarinnar. Á þessu svæði er stefnt sérstaklega að breyttum ferðavenjum (og þar með dregið úr eftirspurn eftir bílastæðum), en innan þessa svæðis er eða verður blönduð landnotkun (aðgengi að daglegri þjónustu), ásamt aðgengi að góðum almenningsamgöngum innan göngufjarlægðar. Þessir þættir, ásamt öflugum göngu- og hjólastígakerfi borgarinnar stuðla að því að besti kosturinn er að ferðast með vistvænum ferðamáta.*

[https://reykjavik.is/sites/default/files/skjol\\_thjonustulysingar/reglur\\_um\\_fjolda\\_bila-og\\_hjolaestaeda\\_i\\_reykjavik\\_samthykkt.pdf](https://reykjavik.is/sites/default/files/skjol_thjonustulysingar/reglur_um_fjolda_bila-og_hjolaestaeda_i_reykjavik_samthykkt.pdf)

1.2. „Hjólaskýli hvetja til reiðhjólantöknar og eru að því leyttinu jákvæð og nytsamleg. Þau geta hins vegar litið út á marga vegu, allt frá því að vera ljótir blikkhjallar í að vera hugguleg vel útlítandi skjól sem falla smekklega að umhverfinu. Við óskum þess að hönnun og frágangur hjólageymslu verði á seinni veginn þannig að hjólaskýlið falli vel að umhverfinu og skapi ekki sjónmengun fyrir þá sem á það horfa hvorki frá hlið né ofan frá. Hið sama á við um djúpgámasvæðið, Er það ósk okkar að hliðar hjólaskýlis verði viðarklæddar og þak tyrft eins og fram kemur í kynningarskjali sbr. *Dúkalagt einhalla/flatt þak eða tyrfðu og viðarklæddum hliðum. Sjá skýringarmynd sem viðmið um útlit skýlis.*

**Svar:** Tekið er undir athugasemdir er varða mikilvægi þess að hönnun og frágangur hjólaskýlis falli vel og smekklega að umhverfi og að hönnun þess sé falleg. Í uppdrætti deiliskipulagsbreytingar við Ofanleiti 1 segir „Gert er ráð fyrir óeinangruðu grindarhúsi á steiptum sökkli. Dúkalagt einhalla/flatt þak eða tyrfðu og viðarklæddum hliðum. Sjá skýringarmynd sem viðmið um útlit skýlis. Hægt er að loka og aðgangstýra skýlinu ef þarf.“ Skýringarmyndin sem er í deiliskipulagsuppdrættinum er hér fyrir neðan (sjá mynd 1) og sýnir fyrirhugað útlit á skýlinu, vissulega sést ekki ofan á þakið en í texta er gert ráð fyrir því að það verði annað hvort tyrft eða dúkalagt. Óskum Björgu og Gylfa um að þakið verði tyrft frekar en dúkalagt er hér með komið á framfæri.

Mynd 1. Skýringarmynd af mögulegu útliti nýs hjólaskýlis við Ofanleiti 1, tekið úr uppdrætti nýs deiliskipulags sem var kynnt haustið 2022



Skýringarmynd - mögulegt útlit hjólageymslu, grindarhús á steiptum sökkli með viðarklæðningu.

**1.3.** „Fram kemur að bílastæðum nemenda og starfsfólks á lóð Verslunarskólans muni fækka. Af því tilefni viljum við koma því á framfæri að íbúar húsa í hverfinu eru stundum í vandræðum með að finna bílastæði við hús sín. Bæði einstaklingar tengdir Verslunarskólanum og fyrirtækjum og stofnunum í grenndinni, virðast leggja í stæðin og þannig ekki taka tillit til þess að íbúar þurfa á bílastæðum við hús sín að halda. Er það von okkar að með aukinni notkun reiðhjóla nemenda og starfsfólks Verslunarskólans minnki bílastæðaálag á svæðinu. Eigi að síður óskum við þess að Reykjavíkurborg veiti heimild til þess að bílastæðin við Ofanleiti 3-5 verði merkt með slíku skilti við það hús. Þannig ætti aðgangur íbúa að vera greiðari að bílastæðum við hús sitt.”

**Svar:** Samkvæmt tillögu að breyttu deiliskipulagi sem var kynnt kemur fram að bílastæðum mun fækka um allt að 13 talsins svo rýma megi fyrir 270 hjólastæðum, þar af 204 í hjólaskýli. Á lóðinni eru 244 bílastæði nú þegar og eru þar 24 umfram bílastæði miðað við kröfur byggingarreglugerðar eins og segir í deiliskipulagsuppdraetti. Í bíla – og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar er einnig gert ráð fyrir að bílastæðum eigi eftir að fækka á svæðinu til þess að rýmka fyrir hjólastæðum en þar segir að við grunn – og framhaldskóla skuli vera 30-60 hjólastæði á hverja 100 nemendur innan lóðar. Þar að auki er gert ráð fyrir víkjandi notkun einkabíla á svæðinu þar sem svæðið er innan áhrifasvæðis borgarlínu og því rökrétt að bílastæðum fækki eða sé víkjandi, sjá bls. 9-10:  
[https://reykjavik.is/sites/default/files/skjol\\_thjonustulysingar/reglur\\_um\\_fjolda\\_bila\\_og\\_hjolaestaeda\\_i\\_reykjavik\\_samthykkt.pdf](https://reykjavik.is/sites/default/files/skjol_thjonustulysingar/reglur_um_fjolda_bila_og_hjolaestaeda_i_reykjavik_samthykkt.pdf)

Í ljósi þessa er ekki hægt að fallast á þá athugasemd að um sé að ræða óeðlilega fækkun á bílastæðum við Ofanleiti 1. Bílastæði beint fyrir framan Ofanleiti 3-5 eru staðsett í borgarlandi og því notkun þeirra opin öllum og því ekki einkabílastæði neins. Þar með er ekki gert ráð fyrir því að bílastæðin séu sérmerkt með skiltum þar sem þau eru ekki í einkaeigu íbúa við Ofanleiti 3-5. Einnig er bent á svar við athugasemd nr. 1.2 varðandi svæði 1 og þá staðreynd að Leitín falla innan upptökusvæðis breyttra ferðavenja með tilkomu vistvænni samgangna í formi Borgarlínu.

## 2. Athugasemdir orðréttar frá Sigmundi Grétarssyni, dags. 23. apríl 2023:

### 2.1. „Komið þið sæl.

Í tillögum að breytingu á skipulagi á Ofanleiti 1 er tilgátt um að fækk bílastæðum, það er slæmt því það hefur verið ágangur nenda að leggja bifreiðum í stæði fyrirtækja og íbúa í nágrenninu.

Það er ekki góð reynsla af því að leyfa hjólaskýla hér í Ofanleiti, það var veitt leyfi fyrir hjólaskýli í Ofanleiti 2 og þar er mest kerrur og fleirra í eigu Verkís og/eða starfsmanna, minna um hjól.

Læt fylgja með myndir af athafnasvæði VR.“

**Svar:** Eitt af leiðarljósum í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er að styrkja hlutverk Reykjavíkurborgar sem græna vistlega borg með rík umhverfisgæði. Í aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 á bls. 30, í kaflanum Græna borgin skilgreind þannig: *Græna borgin felur í sér stefnumörkun sem leggur áherslu á hagkvæma nýtingu lands og auðlinda, aukin umhverfisgæði og bættu lýðheilsu, vistvænar samgöngur og verndun náttúru.* Þar að auki er stefnt að því í gildandi aðalskipulagi að hlutdeild vistvænna samgangna sé komin í 50% árið 2040. Til þess að þessi markmið náist þarf að gera ýmsar breytingar og uppfæra almenningsskými í borgarlandinu og stofnanalóðir svo byggja megi undir breyttar vistvænar áherslur m.a. með því að auka framboð á geymslusvæðum fyrir hjól.

Einnig segir á sömu blaðsíðu að *Bílastæðum á landi borgarinnar verði markvisst fækkað á skipulagstímabilinu. Unnin verði áætlun um endurheimt lands sem fer undir bílastæði og það land tekið undir önnur not í almannabágu; s.s. opin græn svæði, leiksvæði og önnur almenningsskými og rými fyrir hjólastæði og götugögn. Sett verði fram mælanleg markmið um fækkun bílastæða.*

Að auki má benda á að við Ofanleiti 1 í gildi deiliskipulagsbreyting sem var samþykkt 21. maí 2002 en í skilmálum þeirrar deiliskipulagsbreytingar segir að skv. byggingarreglugerð að við Ofanleiti 1 eigi að vera 200 – 220 bílastæði en raunin er sú að við Ofanleiti 1 eru 244 bílastæði eða þ.e. 24 umframstæði miðað við það sem þarf. Samkvæmt þeim uppdrætti sem var í kynningu varðandi breytingu á deiliskipulagi vegna Ofanleiti 1 segir að vegna hjólaskýlisins þurfi að víkja allt að 13 bílastæði og því uppfyllir deiliskipulagsbreytingin kröfur um að við Ofanleiti 1 séu 200-220 bílastæði.

### Niðurstaða

Lagt er til að deiliskipulagsbreytingartillagan verði samþykkt óbreytt.

### f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

/Birgitta Rut Skúladóttir Hjörvar landfræðinemi

Katrín Eir Kjartansdóttir BA í arkitektúr

Ingvar Jón Bates Gíslason, arkitekt