

Reykjavíkurborg, umhverfis og skipulagssvið  
Puríður María Guðmundsdóttir  
Borgartúni 12 - 14  
105 Reykjavík

Reykjavík, 13. maí 2024  
Tilvísun: 202404052 / 3.5

## Efni: Breyting á deiliskipulagi Slippa- og Ellingsenreitur, Vesturbugt, Reykjavíkurborg, umhverfis og skipulagssvið

Skipulagsstofnun hefur, með erindi dags. 11. apríl 2024, sent Skipulagsstofnun breytingu á ofangreindu deiliskipulagi til yfirferðar samkvæmt 1. mgr. 42. gr. skipulagslaga og var málsmeðferð skv. 1. mgr. 43. gr. laganna. Athugasemdafresti lauk 31. janúar 2024. Athugasemdir bárust á kynningartímanum auk umsagnar frá Veitum. Deiliskipulagsbreytingin var samþykkt með breytingum í borgarráði þann 21. mars 2024 ásamt umsögn skipulagsfulltrúa um framkomnar athugasemdir, dags. 29. febrúar 2024/ uppfært 30. apríl 2024.

Deiliskipulagsbreytingin felst í lækkun byggingarmagns, breytingu á bílastæðum, fjölgun íbúða og breytingu á skilmálum um gerð, tegund og nýtingu húsnæðis. Þá er felld út kvöð um leikskóla.

Deiliskipulagsbreytingin er sett fram á þremur kortblöðum (S10, S11 og S12) með greinargerð og uppdrætti í mkv. 1:1000/snið í mkv.1:2000, dags. 16. nóvember 2023.

Með gögnum fylgdi samgöngumat- Vesturbugt unnið af VSÓ ráðgjöf dags. í september 2023.

Skipulagsstofnun getur ekki tekið afstöðu til deiliskipulagsbreytingarinnar þar sem skýra þarf nánar eftirfarandi atriði:

### Innviðir og þjónusta

Gera þarf nánar grein fyrir því hvernig og hvaða áhrif breytingin hefur á innviði og þá einkum samfélagsþjónustu/leikskóla sem gert var ráð fyrir í upphaflegu deiliskipulagi og ætlað var að þjóna íbúum á svæðinu. Í svörum skipulagsfulltrúa er aðeins vísað til þess að ekki hafi verið talið boðlegt vegna veðurfarslegra aðstæðna að vera með leikskóla og útsvæði á þaki 4. hæðar og þess vegna sé felld niður krafa um leikskóla. Hins vegar kemur fram í gögnum sem sýna breytt deiliskipulag frá 2016 að gert sé ráð fyrir leikskóla innan svæðis á 1. og 2. hæð.

Bregðast þarf efnislega við athugasemdum íbúa varðandi þessa þjónustu og þá einnig hvernig breytingin styður við markmið um samgöngu- og loftslagsmiðað skipulag.

Æskilegt væri að afla umsagnar leikskóla- og frístundasviðs.

### Framsetning og afmörkun breytingasvæðis

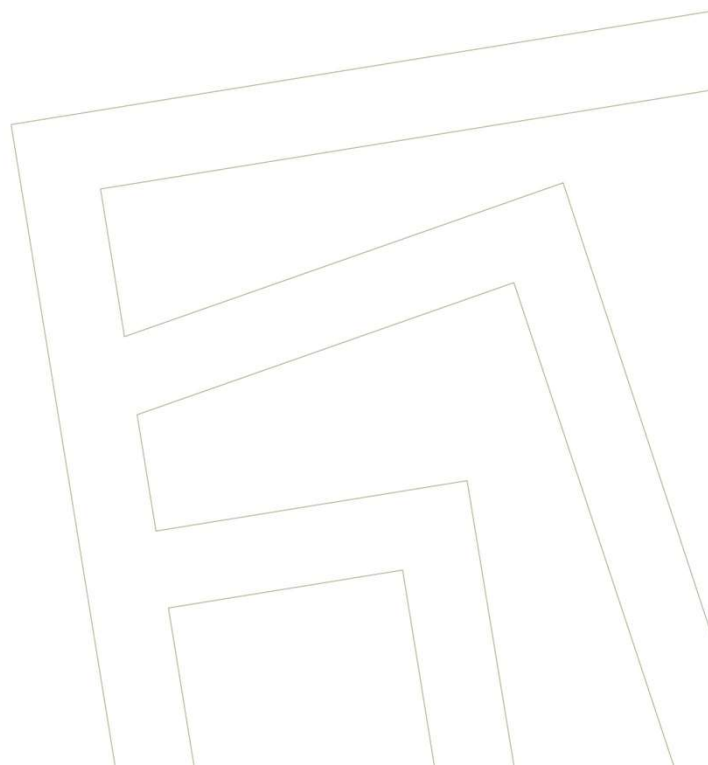
Breytingin þarf að sýna gildandi uppdrátt fyrir og eftir breytingu. Sá uppdráttur sem notaður er sem grunnur breytingarinnar var samþykktur 2. febrúar 2016. Nýjasta breytingin sem varðar þetta svæði var hins vegar samþykkt í borgarráði 15. mars 2018.

Gerðar hafa verið alls 12 breytingar á upphaflega deiliskipulaginu frá 2007, sú síðasta samþykkt 10. febrúar 2022. Margar þessara breytinga eru aðeins á hluta deiliskipulagsins eða utan þess breytingasvæðis sem afmarkað er á breytingaruppdrættinum þ.m.t. breytingin frá 2022.

Í breytingunni sem tók gildi 2016 var voru settar inn heimildir fyrir leikskóla á 1. og 2. hæð auk 600 m<sup>2</sup> leikskólalóðar vestan við reit 03. Ef fella á út heimildir fyrir leikskólalóð þarf breytingarsvæði að ná yfir það sama svæði.

Einnig þarf að setja fram gildandi uppdrátt sem sýnir breytinguna sem gerð hefur verið á svæði 05, á uppdrætti. Ef breytingin nú snýr að því að skilgreina frekari heimildir þarf breytingarsvæði að ná til þess auk þess að setja þarf fram viðeigandi skilmála.

Sigríður Björk Jónsdóttir



\* Rafræn skilríki



Sigríður Björk Jónsdóttir

Sigríður Björk Jónsdóttir  
Sérfræðingur, svið skipulags

Undirritað með **OneSign**

\* Rafræn skilríki



Sigríður Björk Jónsdóttir

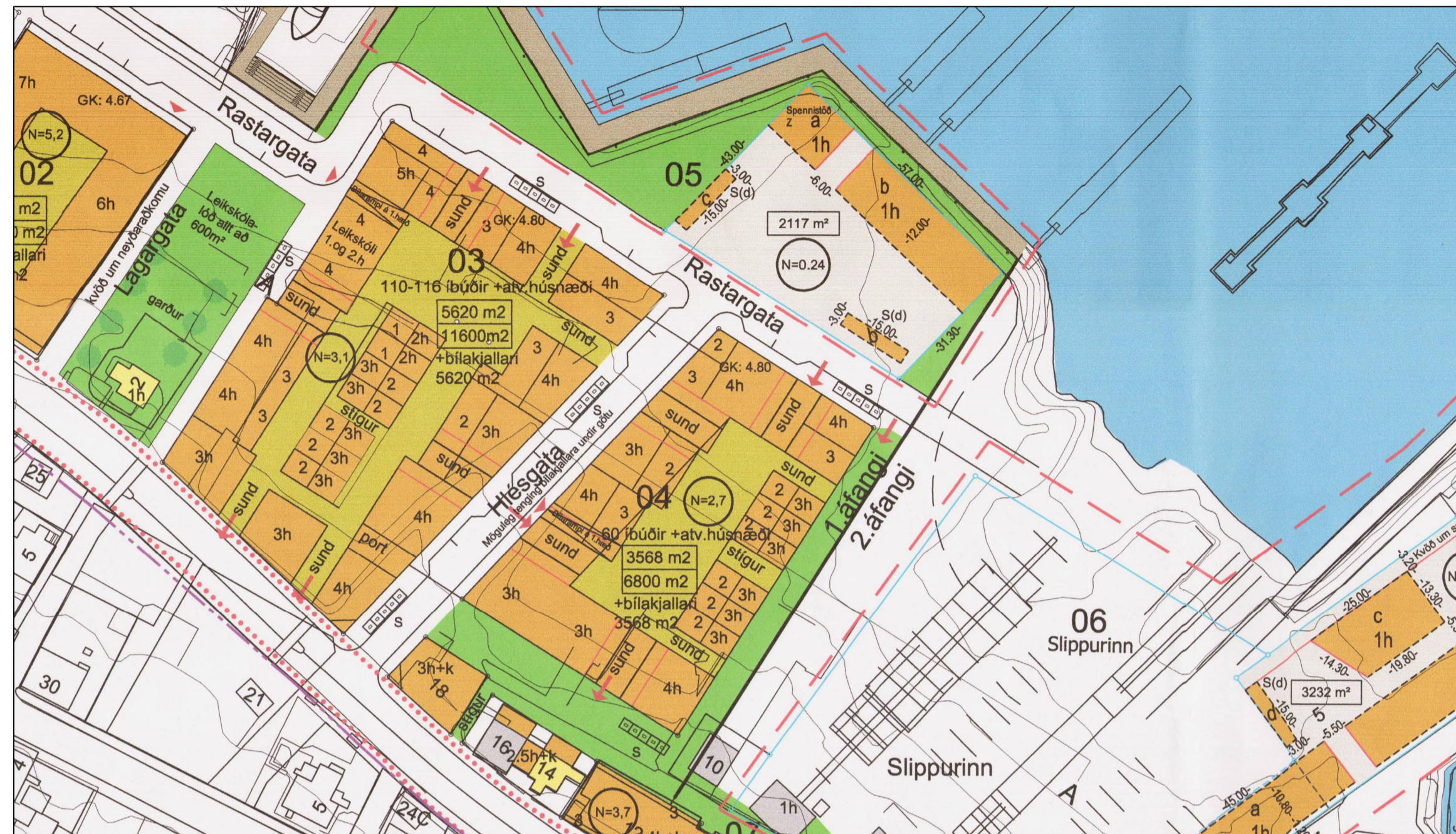
Sigríður Björk Jónsdóttir  
Sérfræðingur, svið skipulags

Undirritað með **OneSign**



# VESTURBUGT - REITIR 03 OG 04 - BREYTT DEILISKIPULAG 2023

## FYRIR



GILT DEILISKIPULAG FYRIR VESTURBUGT, REITIR 05 OG 06 SAMÞYKKT 2018.03.15, MEÐ GILDANDI BREYTINGUM FYRIR REIT 03 OG 04 SAMÞYKKT 2016.02.02 FÆRÐA INN Á UPÐRÁTT.

1:1000

Svæði nr.	svæði stærð m <sup>2</sup>	bygginga magn m <sup>2</sup>	bilgeymsla m <sup>2</sup>	bilastæði	fjöldi íbúða	p.a. fjöldi Rvk.húsa	atvinnu húsnæði	leikskóli	nyting m.kjallara
1	3900	3300	1500	33	0	0	3300		1,3
2	2410	9500	3000	90	68	0	0		5,2
3	5620	11600	5620	97	110	40	880	600	3,1
3-4			1000						
4	3568	6800	3568	56	60	30	785		2,9
5		400	0	0	0	0	400		
7	2140	7411	0	0	4	0	7411		3,6
<b>samtals</b>	<b>17638</b>	<b>39011</b>	<b>14688</b>	<b>276</b>	<b>242</b>	<b>70</b>	<b>12776</b>	<b>600</b>	

### Tölulegar upplýsingar

Í gildi er breytt deiliskipulag fyrir Vesturbugt reit 03 og 04 samþykkt í borgarstjórn 2.febrúar 2016. Heildardeiliskipulag fyrir reitinn er Slippa- og Ellingsneitur str. 1.116 og 1.115.3 sem tók gildi 11. júní 2007. Breyting fyrir reit 03 og 04 tók gildi 3. febrúar 2014 og svo var gert deiliskipulag til að fjölga íbúðum sem tók gildi 2. febrúar 2016.

### Lýsing breytinga:

**Fjöldun íbúða:** Íbúðum fjlgar úr 123 í 170 (byggingarmagn í m<sup>2</sup> er óbreytt sem og hámarksæð m<sup>2</sup>). Fallið hefur verið frá sérmerktri staðsetningu leigubúða en í stað þess búið í hagnin fyrir jafni blöndun séreignarhúsnæðis og Reykjavíkurhúsa um allt skipulagssvæðið. Af þeirri ástæðu hafa íbúðir verið minnkaðar og þeim fjölgað. Stöllum, þakgerð, þaksvallar og aðgengi almennings að öllu útsvæði á jarðhæð er óbreytt.

**Staðsetning sorggámareita:** Breyting á staðsetningu, færast af austurhlíð Hlésgötu yfir á vesturhlíð hennar.

**Breytingar á stigagöngum og svalargöngum:** Almenn er áfram óheimil að hafa svalaganga á byggingum á reitum 03 og 04 – en með þessari breytingu er heimil að staðsetja svalaganga í þremur byggingum sem snúa langhlíðum út að Hlésgötu. Svalagangar skulu snúa að inngangi og að þeir verði eins stuttir og lítið áberandi og kostur er. Því er fallið frá kröfu um að stigagangar með lyftu skuli vera fyrir 1-2 íbúðir.

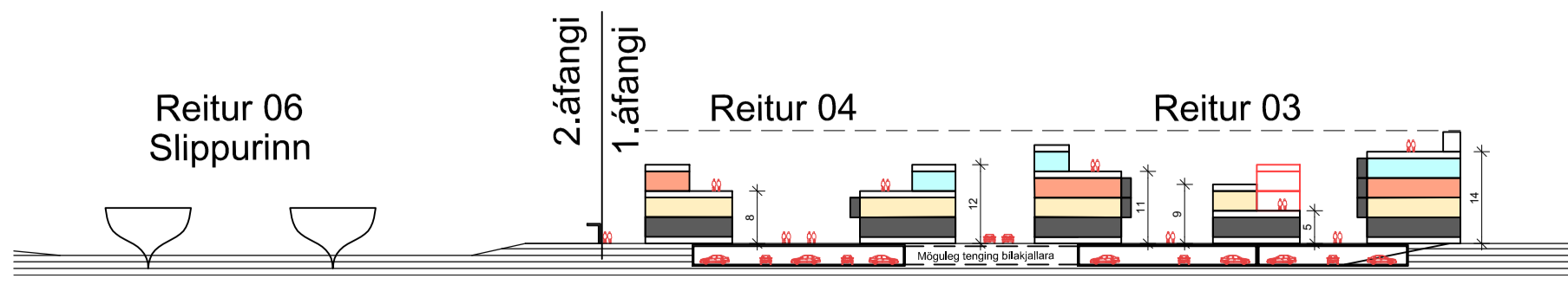
**Breyting á staðsetningu leikskóla:** Heimil er að vera með leikskóla á tveimur hæðum (1. og 2.hæð) á reit 03, allt að 600m<sup>2</sup> að stærð. Afgirt leiksvæði er á grænu svæði norðan gamla steinbajarins. (áður var leikskóli staðsettur á 4 og 5.hæð – með leiksvæði á þaki)

**Aðrar minni breytingar:**

- Sund við sunnanverða Hlésgötu breytist í einnar hæðar port.
- Á fjölbýlishúsum F1 og F2 má bygga 40-80% af efstu hæðum (var 40-60%).
- Þaksvallar eru skilyrtar að Hafnarstötu en valkvæðar á stöllum þökum annars staðar.
- Fækka má raðhúsum og breikka á hvorum reit. Gerð er kvóð um að þeim sé skipt í tvær lengur á milli þeirra sé ekki mjórir en 3m.

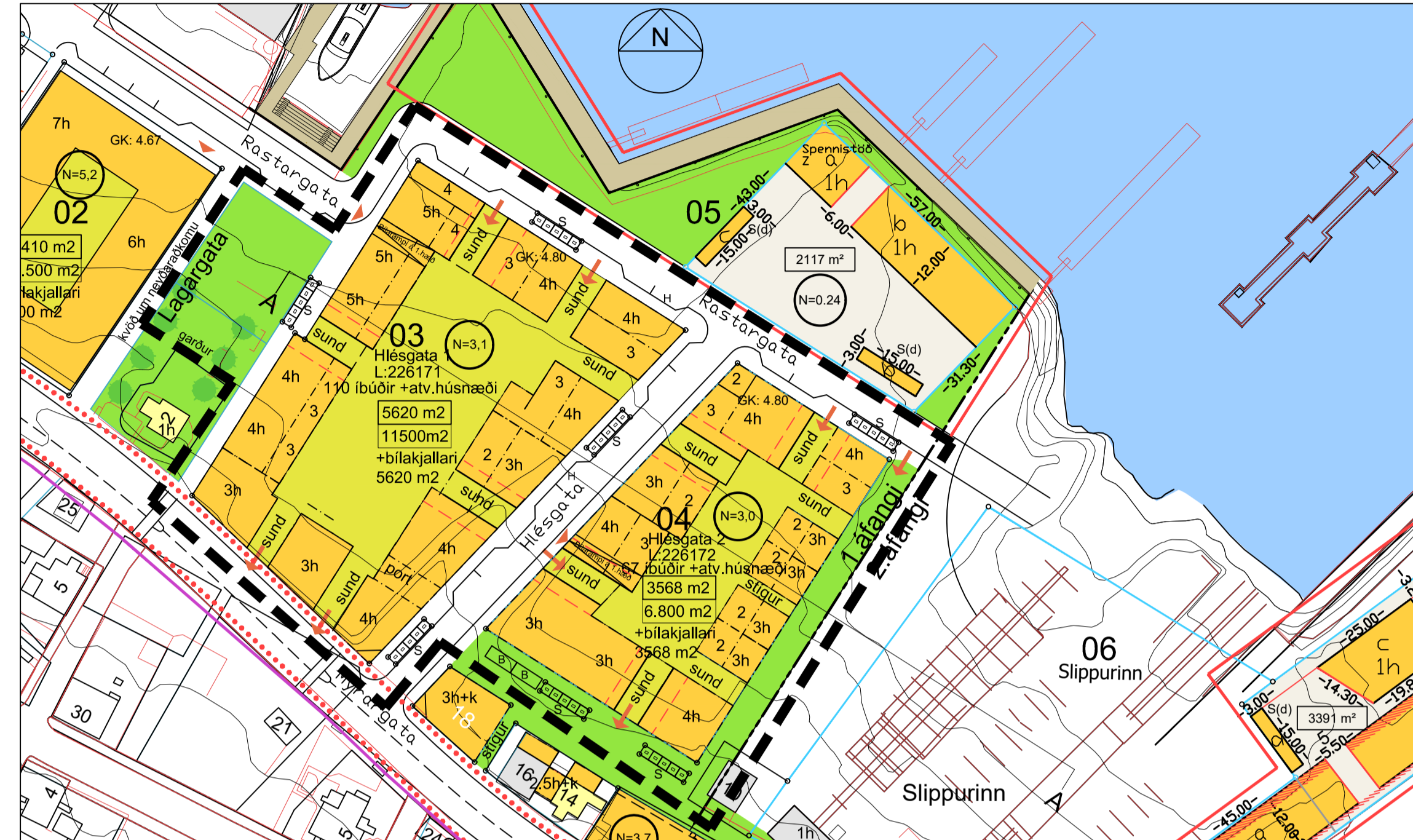
**Sameining reita:** Í stað reita 03A og 03B verður einn reitur 03. Bilarömpum fækkar um einn við sameiningu reita. Loð reits 04 minnkar til suðurs og verður nú samhlíða ytri byggingu reits. Kvóð um aðgengi neyðarbíla á reit 03 sett inn á uppdrátt í samræmi við gildandi skilmála gr.3.1.1

Að öðru leyti gilda eldri skilmálar og uppdráttir.



KENNISNIÐ A-A AUSTUR-VESTUR 1:1000

## EFTIR



BREYTT DEILISKIPULAG FYRIR VESTURBUGT, REITIR 03 OG 04

1:1000

Svæði nr.	svæði stærð m <sup>2</sup>	bygginga magn m <sup>2</sup>	bilgeymsla m <sup>2</sup>	bilastæði	fjöldi íbúða	atvinnu húsnæði	nyting m.kjallara
3	5.620	11.500	5.620	52	110	790	3,1
4	3.568	6.800	3.568	31	67	630	3,0
<b>Borgarland samtals</b>	<b>9.188</b>	<b>18.300</b>	<b>9.188</b>	<b>14</b>	<b>177</b>	<b>1.420</b>	

97 bilastæði = 87 bilastæði samkv. samgöngumati og 10 bilastæði fyrir hreyflamiðlað samkv. bygg.reglugerð

### Tölulegar upplýsingar

Í gildi eru breytt deiliskipulög fyrir Vesturbugt reit 3 og 4 samþykkt í borgarstjórn 2016.02.02 og breytt deiliskipulag fyrir reit 5 og 6 samþykkt 2018.02.16.

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er skipulagsreitirinn skilgreindur sem Miðborgarkjarni M1c. Í miðborgarkjarna er heimil að vera með á jarðhæðum verslunar-, veitinga- og menningar-, félags- og þjónustustarfsemi en á efri hæðum skrifstofu- og íbúðarhúsnæði. Þessi deiliskipulagsbreyting er í samræmi við markmið aðalskipulags.

### Lýsing breytinga:

**Byggingarmagn:** Hámarks byggingarmagn reita 03 og 04 ofanjarðar er lækkað og fer úr 18.400 m<sup>2</sup> í 18.300 m<sup>2</sup>.

**Fjöldi íbúða:** Leyfilegur fjöldi íbúða fer úr 170 íbúðir í 170 + 7 íbúðir búsetuáráð. Að lágmarki skulu 25% íbúða vera leigubúðir sem mega ekki fara í skammtimaleigu.

**Hæð húsa:** Hæðir húsa eru almenn 1-4 hæðir en fimm hæðir á einum stað á N-V horni reits 03. Hæð húsa F4 hækkar nú úr 4 hæðum í 5. Að öðru leyti eru húshæðir óbreyttar.

**Raðhús/fjölbýlishús:** Raðhús R2 á reit 03 eru felld út og inngarður stækkar sem því nemur. Raðhús R2 á reit 04 breytast í fjölbýlishús.

**Séráfnatarymi fyrir íbúðir á jarðhæð:** Séráfnatarymi íbúða á jarðhæð verði eins og almennir skilmálar fyrir svalir, þ.e. 1,5m út fyrir byggingareit og engin takmörk eru fyrir djúpt séráfnatarymi.

**Bilgeymslur, bíla og hjólastæði:** Endurskoðaðar bíla- og hjólastæðakröfur fyrir reit 03 og 04 í Vesturbugu eru í samræmi við nýtt samgöngumat dags. sept 2023. Bilastæði á yfirborði eru á borgarlandi. Öll almenn bilastæði á yfirborði og í kjallara skulu vera samnýtt og almenn bilastæði í bílakjallurum skulu vera opin og aðgengileg fyrir almennig. Bilgeymslur á reit 03 og 04 verði aðskildar og má ekki út fyrir byggingareit. Jarðlag á almenningsrymum ofan á bílakjallara skal vera minnst 0,6m. Als er gert ráð fyrir 87 stæðum auk bilastæða fyrir hreyflamiðlað sem samkvæmt byggingareglugerð leigast 10 stæði. Af 87 stæðum eru 26 almenn stæði, þar af 3 deilibilastæði og 2 stæði fyrir búsetuáráð fatlaða. Af 10 stæðum fyrir hreyflamiðlaða eru 9 fyrir íbúa og 1 fyrir atvinnuhúsnæði. 14 bilastæði eru á yfirborði við götur í borgarlandi. 80 hjólastæði eru á yfirborði við götur og í inngöllum. Bilgeymslur eru aðskildar fyrir reit 03 og 04. Bilgeymslur í reit 03 = 36 bilast. fyrir íbúa, 9 opin almenn bilastæði, 2 stæði fyrir deilibilá, 5 stæði fyrir hreyflamiðlaða og 200 hjólast. Bilgeymslur í reit 04 = 22 bilast. fyrir íbúa, 5 opin almenn bilastæði, 1 stæði fyrir deilibilá, 3 stæði fyrir hreyflamiðlaða og 120 hjólast. Sér algætt með inn- og útgangi ásamt lyftu fyrir almennig skulu vera úr bílakjallara svo almennig geti nýtt sér opin bilastæði í kjallara. Valkvætt er hvort bilastæði fyrir íbúa verði læst eða opin fyrir almennig. 3 stæði fyrir deilibilá samkvæmt samgöngumati skulu vera merkt sem og 10 stæði fyrir hreyflamiðlað samkvæmt byggingareglugerð og 2 stæði fyrir búsetuáráð fatlaða.

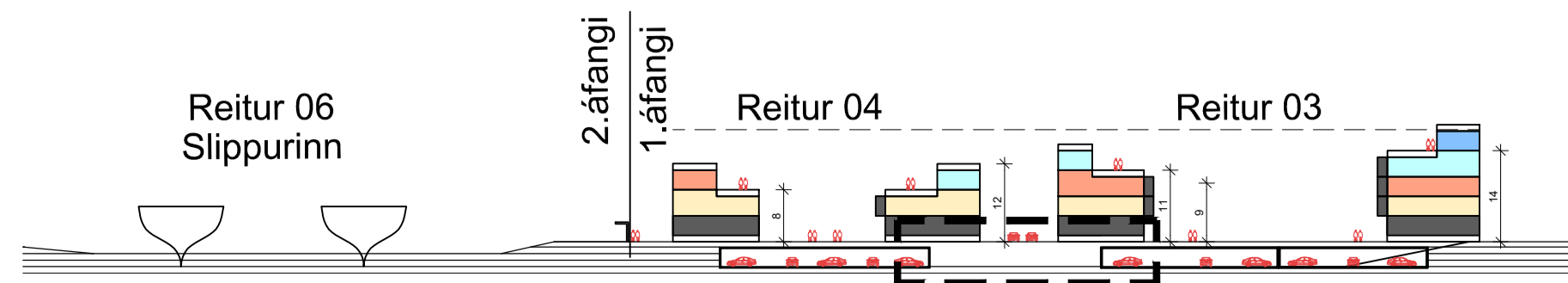
**Leikskóli:** Ekki er gert ráð fyrir leikskóla og kvóð um hann er felld út.

**Atvinnuhúsnæði á jarðhæð:** Atvinnuhúsnæði á jarðhæð að Myragötu í reit 03 gerð F5 og F6 breytast í íbúðir. Atvinnuhúsnæði á jarðhæð suðurnar reits 4 gerð F5 og F6 breytast í íbúðir og þar af eru allt að 500 m<sup>2</sup> ætlað fyrir fyrgreindrar heimilur um búsetuáráð fatlaða.

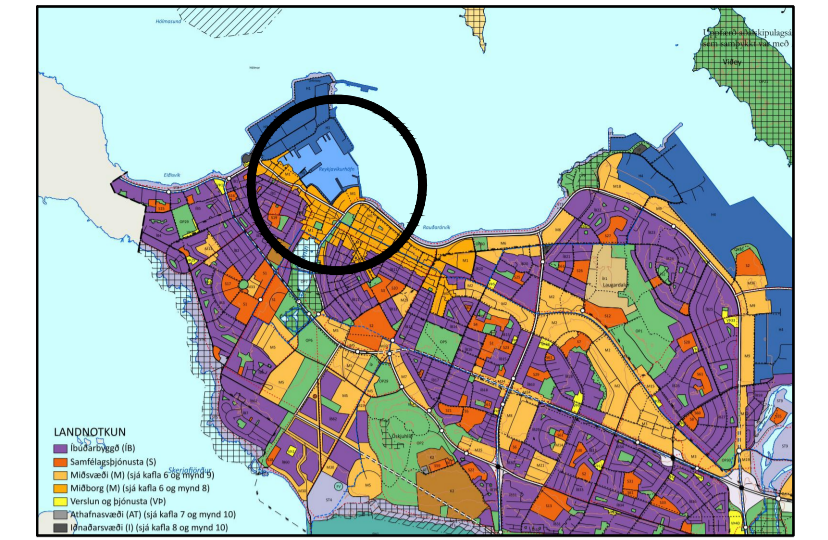
**Staðsetning sorggámareita:** Viðbótarreitir fyrir djúpsögama fyrir reit 07 eru komið fyrir sunnan við reit 04. Séríóð er fyrir alla djúpgama. Endanleg staðsetning og stærð lóðar er samkvæmt mælibílað.

**Hönnun bygginga:** 4 arkitektastofur skulu hanna reit 03 og 04 og þá 2 arkitektastofur hvorn reit.

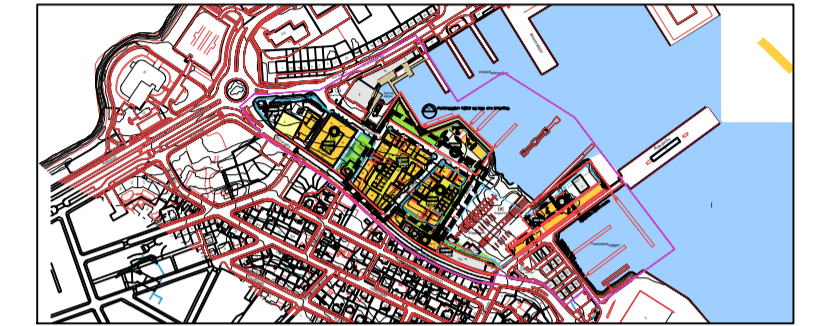
Að öðru leyti gilda eldri skilmálar og uppdráttir.



KENNISNIÐ A-A AUSTUR-VESTUR 1:1000



AÐALSKIPULAG REYKJAVÍKUR 2040



VESTURBUGT DEILISKIPULAG 2016

Mælibíó sýna lóðamörk, nákvæmar stærðir lóða, byggingareiti, innkeyslur inn á lóðir og kvæðir af einhverjar eru.

### LYKLAR

- Mörk skipulagssvæða
- Opin svæði til sérakra nota
- Lóðamörk
- Stærð lóðar í fermetrum
- Hámarks byggingarmagn
- Bindandi byggingarlína
- Óbundin byggingarlína
- Núverandi byggingar
- Vernað byggjámynstur
- Byggingareitur, hámark
- Opin svæði ofan á bilgeymslu
- Byggingareitur bilgeymslu
- Innakstur / bilgeymslur (staðsetn. ekki bundin)
- Nýtingarhlutféll lóðar með bilgeymslu
- 2h Fjöldi hæða í húsi
- Þakgarður
- GK: Gólfóði neðstu aðgangshæðar
- Spennistöð
- Kvóð um 6m þ milli húsa á 12 m svæði
- port Kvóð um 6m op milli húsa á 12 m svæði
- S Sorpdjuppámar-Leiðbeinandi fjöldi + staðsetning
- B Bilastæði fyrir búsetuáráð fatlaða.
- H Bilastæði fyrir hreyflamiðlaða.
- 06 Reitaskipting skipulagssvæða
- Adgengi neyðarbíla
- Deiliskipulagsbreytingssvæði

Upplýsingar S12 lagðar dags. 29.02.2024 eftir auglýsingu.

Breytt er: Deiliskipulagsbreytingssvæði á Snjó A / Reitur 3 Deiliskipulagsbreytingssvæði á Snjó 2 / Reitur 3 Fjöldi og stærð raðhúsa leiðrétt á Snjólinur og húshæðir 2/E

Upplýsingar S11 lagðar dags. 24.04.2024 eftir auglýsingu.

Breytt er: Tölulegar upplýsingar um íbúðarhúsnæði á neðstu skýringamynd.

Upplýsingar S10 lagðar dags. 16.05.2024 eftir auglýsingu.

Breytt er: Skipt um ordrátt úr skipulagi fyrir breytingu. Í stað ordráttis úr skipulagi fyrir reit 03 og 04 samþykktu 2016.02.02 er nú ordráttur úr skipulagi fyrir reit 05 og 06 samþykkt 2018.03.15.

### FERLI SKIPULAGSINS

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við kvæði 1.mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í og í \_\_\_\_\_ þann \_\_\_\_\_ 20\_\_ og í \_\_\_\_\_ þann \_\_\_\_\_ 20\_\_

Tillagan var auglýst frá \_\_\_\_\_ 20\_\_ með atugasemdafrest til \_\_\_\_\_ 20\_\_

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

HEITI VERKS: **VESTURBUGT DEILISKIPULAGSUPPDRA'TTUR**

HEITI TERNINGAR: **BREYTT DEILISKIPULAG**

LAGAÐ: 16.11.2023 HANNAÐ: JL, KA YFERF.: TERNING: \_\_\_\_\_

VERÐUR: \_\_\_\_\_ KVARN: 1:1.000, 1:2.000

ALARK arkitektur ehf.

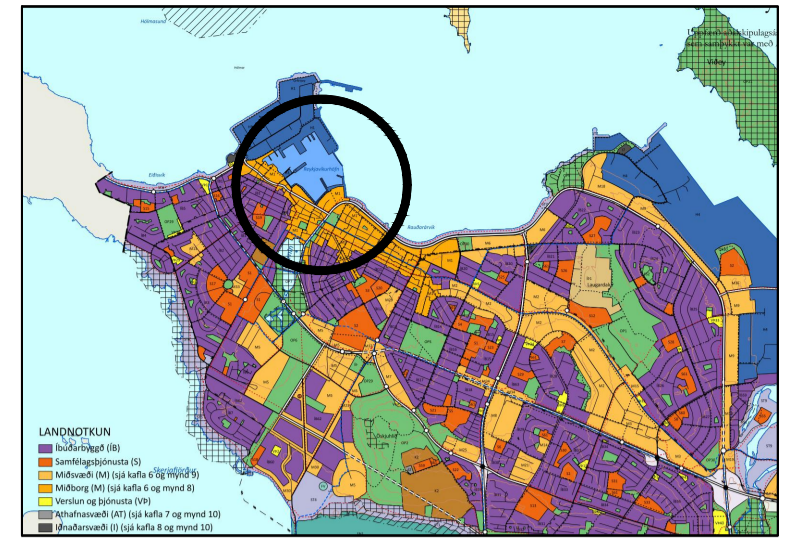
DALEIÐI 18 201 KÓFARVÖG 108 104 1080 FAX: 534 8818 KT: 2011032000 www.alark.is

JACOB EMBL EDEAL ARCHITECT F&I KT: 06987-3229 BREITLAN AÐSORBERG ARCHITECT F&I KT: 10959-4309

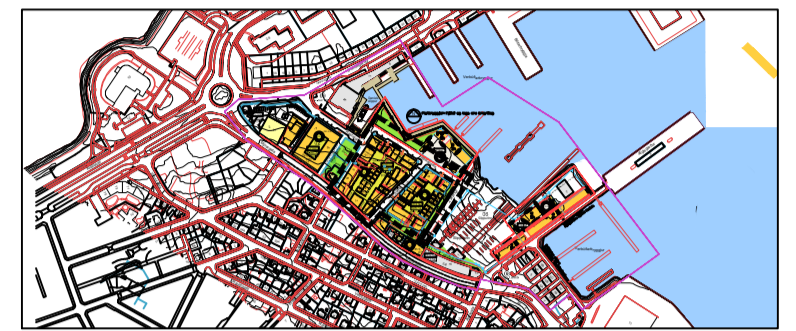
S10 1 of 3



# VESTURBUGT - REITIR 03 OG 04 - BREYTT DEILISKIPULAG 2023



ADALSKIPULAG REYKJAVÍKUR 2040



VESTURBUGT DEILISKIPULAG 2016

Mæliblöd sýna lóðamörk, nákvæmar stærðir lóða, byggingareitir, innkeystur inn á lóðir og kvæðir ef einhverjar eru.

## LYKLAR

- Mörk skipulagssvæða
- Opin svæði til sérstakra nota
- Lóðamörk
- Stærð lóðar í fermetrum
- Hámarks byggingarmagn
- Bindandi byggingarlína
- Óbundin byggingarlína
- Niverandi byggingar
- Verndandi byggjamyntur
- Byggingareitur, hámark
- Opð svæði ofan á bilgeymslu
- Byggingareitur bilgeymslu
- Innakstur í bilgeymslu (staðsetn. ekki bundin)
- Nýtingarhútfall lóðar með bilgeymslu
- 2h Fjöldi hæða í húsi
- 2 Þakgarður
- GK: Gólföld neðstu aðgangshæðar
- Z Spennistöð
- sund Kvæð um 6m til milli húsa á 12 m svæði
- port Kvæð um 6m og milli húsa á 12 m svæði
- S Sorpduggámar-Leiðbeinandi fjöldi + staðsetning
- B Bilastæði fyrir búsetuárræði fasta
- H Bilastæði fyrir hreyfihamlaða
- 06 Rettskiping skipulagsvæðis
- Aðgengi neyðarbíla
- Deiliskipulagsbreytingarsvæði

Uppdráttur S12 lagfarður dags.29.02.2024 eftir auglýsingu.  
Breytt er:  
Deiliskipulagsbreytingarsvæði á Snið A /Reitur 3  
Deiliskipulagsbreytingarsvæði á Snið 2 /Reitur 3  
Fjöldi og stærð raðhúsa leiðrétt á Sniðlinur og húshæðir 2/E

Uppdráttur S11 lagfarður dags.24.04.2024 eftir auglýsingu.  
Breytt er:  
Tölulegar upplýsingar um íbúðarhúsnæði á neðstu skýringamynd.

Uppdráttur S10 lagfarður dags.16.05.2024 eftir auglýsingu.  
Breytt er:  
Skipt um úrdrátt úr skipulagi fyrir breytingu.  
Í stað úrdráttar úr skipulagi fyrir reit 03 og 04 samþykktu 2016.02.02 er nú úrdráttur úr skipulagi fyrir reit 05 og 06 samþykkt 2018.03.15.

## FERLI SKIPULAGSINS

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 atugasemdafrestri til \_\_\_\_\_ 20\_\_

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

HEITI VERKS:  
**VESTURBUGT**  
**DEILISKIPULAGSUPDRÁTTUR**

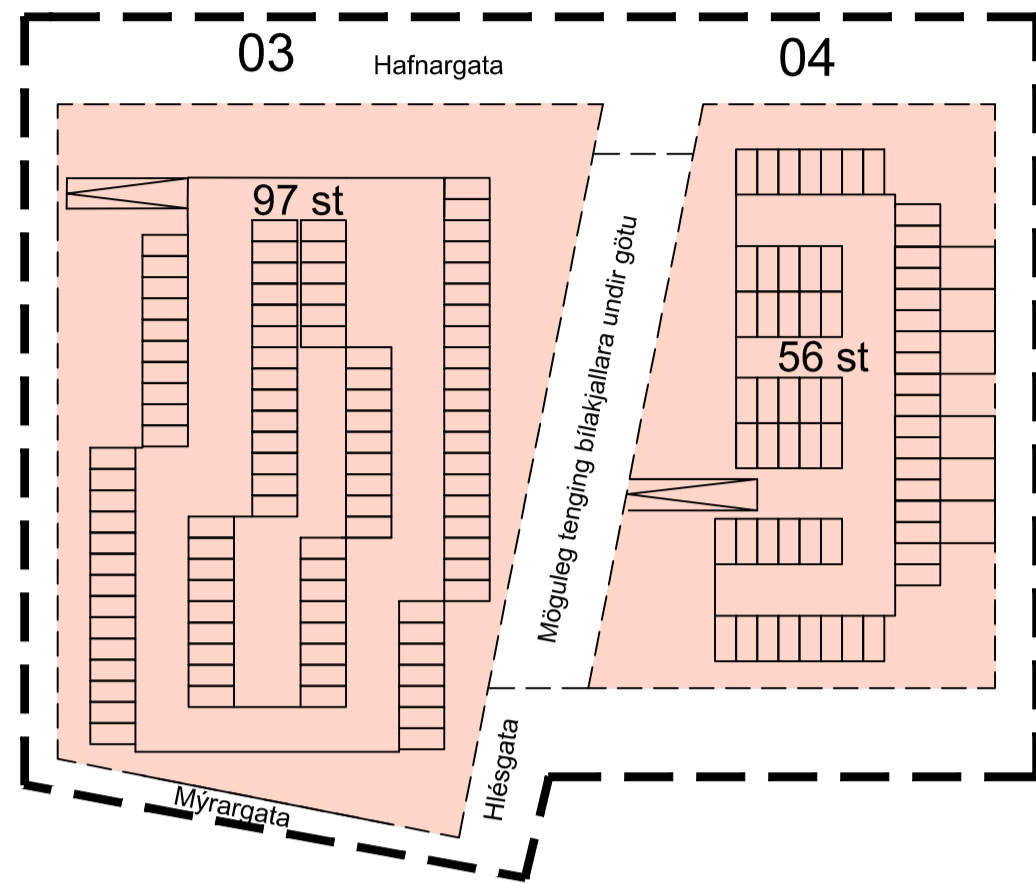
HEITI TERNINGAR:  
BREYTT DEILISKIPULAG

DAGSL: 16.11.2023 MANNAR: Júl, Ká YRFR: TERNAR:  
VERNAR: KVARNR: 1:1.000, 1:2.000

**ALARK** arkitektar ehf.  
DALVEG 18 201 KÓPAVOGUR  
SÍM: 534 8900 FAX: 534 8918  
ST: 0901830000  
JACOB ENIL LINDAL ARKITEKT FÁI KT: 09097-3229  
HÖSTAN AÐRAGREIÐINGU ARKITEKT FÁI KT: 14096-4300

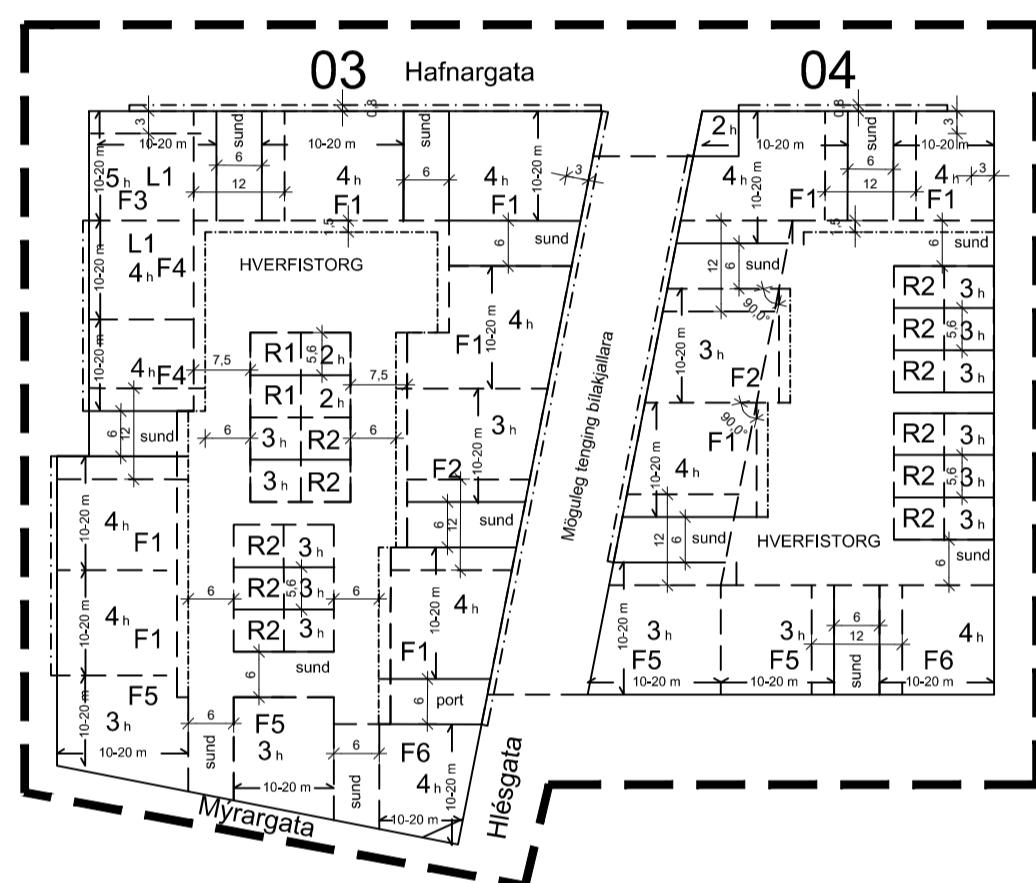
S11  
2 of 3

## FYRIR

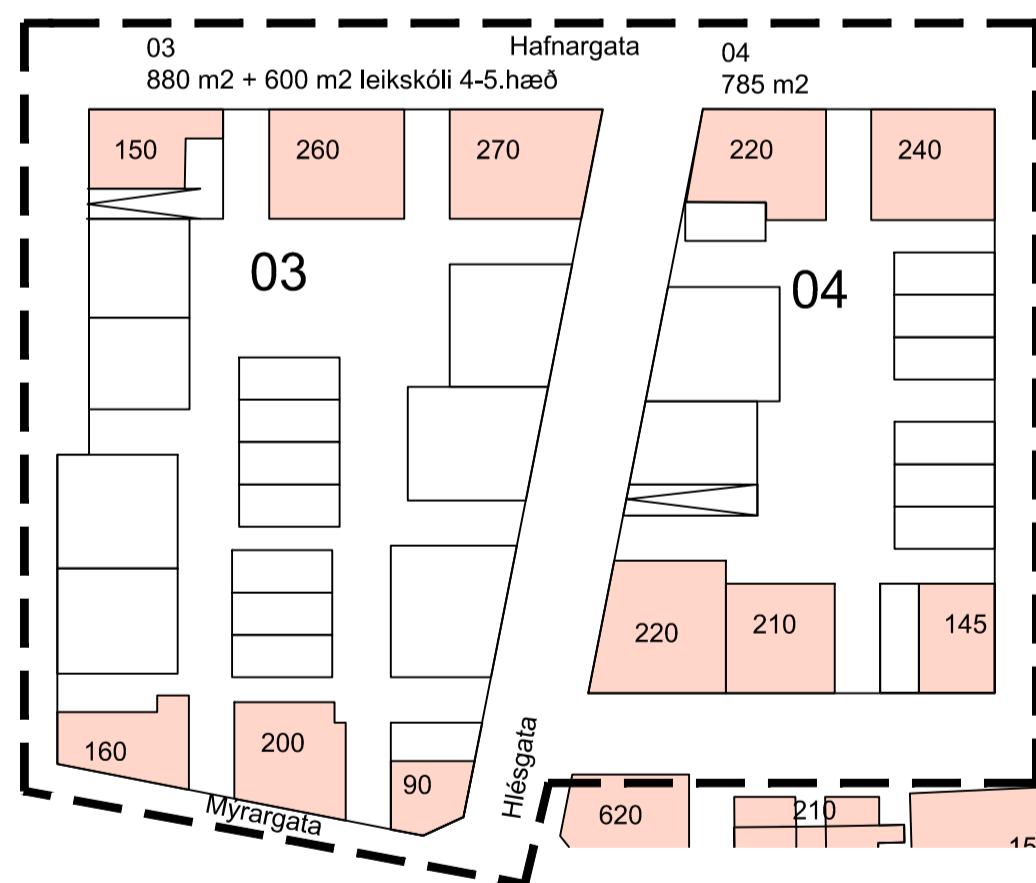


### Bilastæðapörf í bilageymslum reita.

01	33 stæði
02	90 stæði
03	97 stæði
04	56 stæði
07	0 stæði
alls	276 stæði

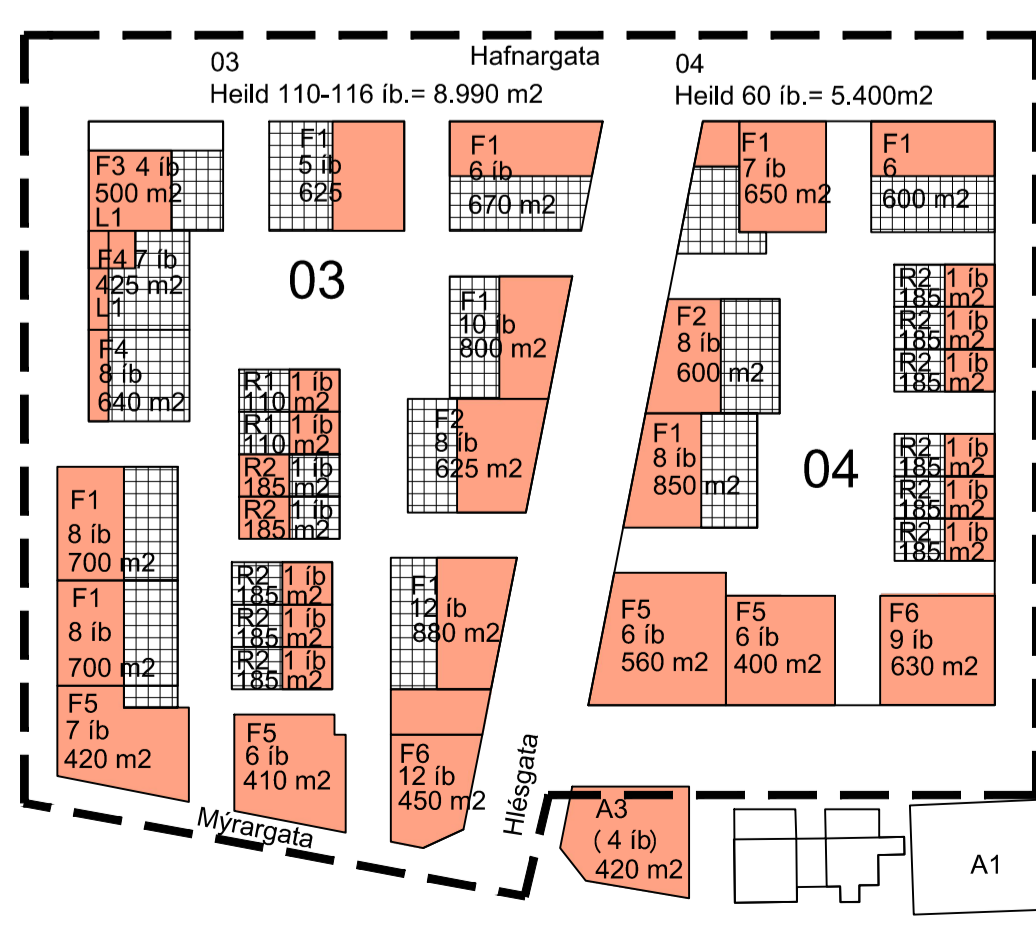


- Bundin byggingarlína
- Byggingareitur
- Max 150 cm svalir
- Innregin þakhæð
- Kvæð um sund milli húsa
- Max 80 cm úbygging
- Úrtök í húsalínu



### Nýir fermetrar á atv.húsn.

01	1600 m <sup>2</sup>
03	880 m <sup>2</sup>
leikskóli	600 m <sup>2</sup>
04	785 m <sup>2</sup>
05	400 m <sup>2</sup>
07	2350 m <sup>2</sup>
alls	6615 m <sup>2</sup>

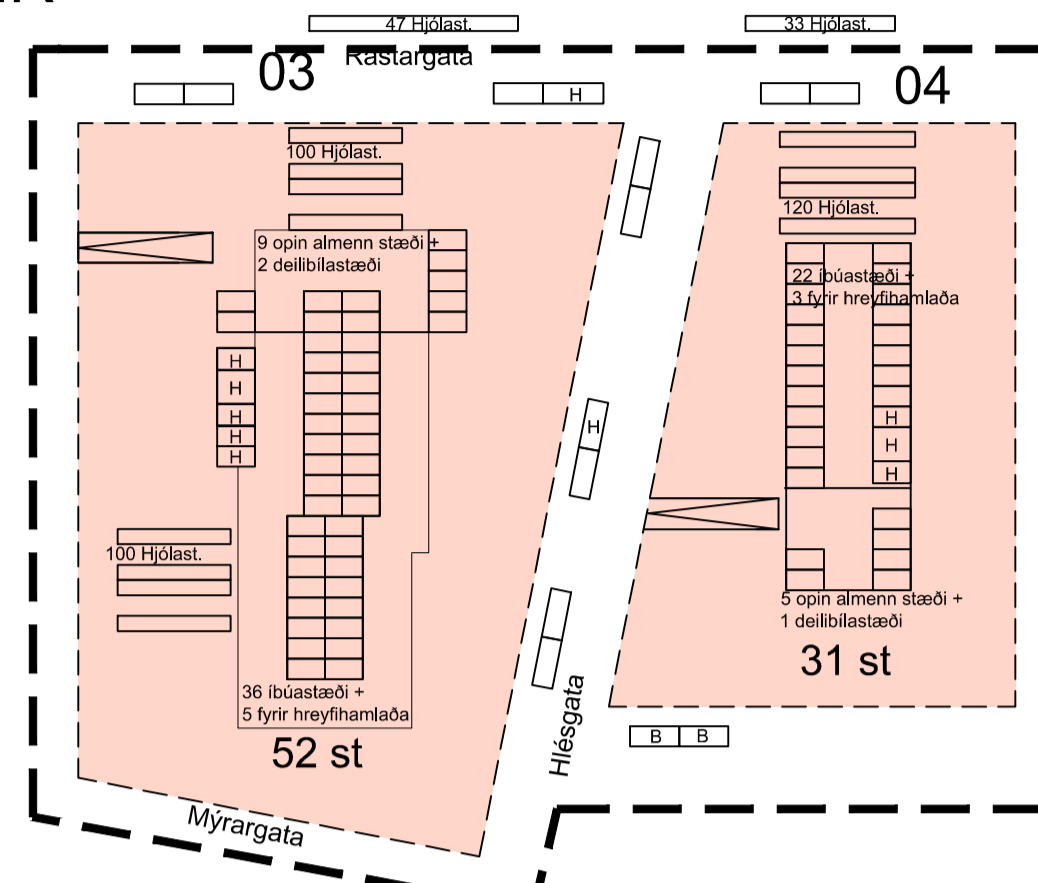


### Nýir fermetrar í íbúðarhúsnæði

Reitir 03,04 og 7 Alls 174-180 íbúðir  
14.810 m<sup>2</sup> /174= 85 m<sup>2</sup> pr íb. auk kjallara  
þar af leiguíbúðir 80 íb.  
+ reitur 02 alls 68 íbúðir 12.490 m<sup>2</sup>

heild 242 íbúðir  
27.300 m<sup>2</sup>

## EFTIR



### Bilastæðapörf.

yfirborð	14 stæði
kj. 03	52 stæði
kj. 04	31 stæði
alls	97 stæði

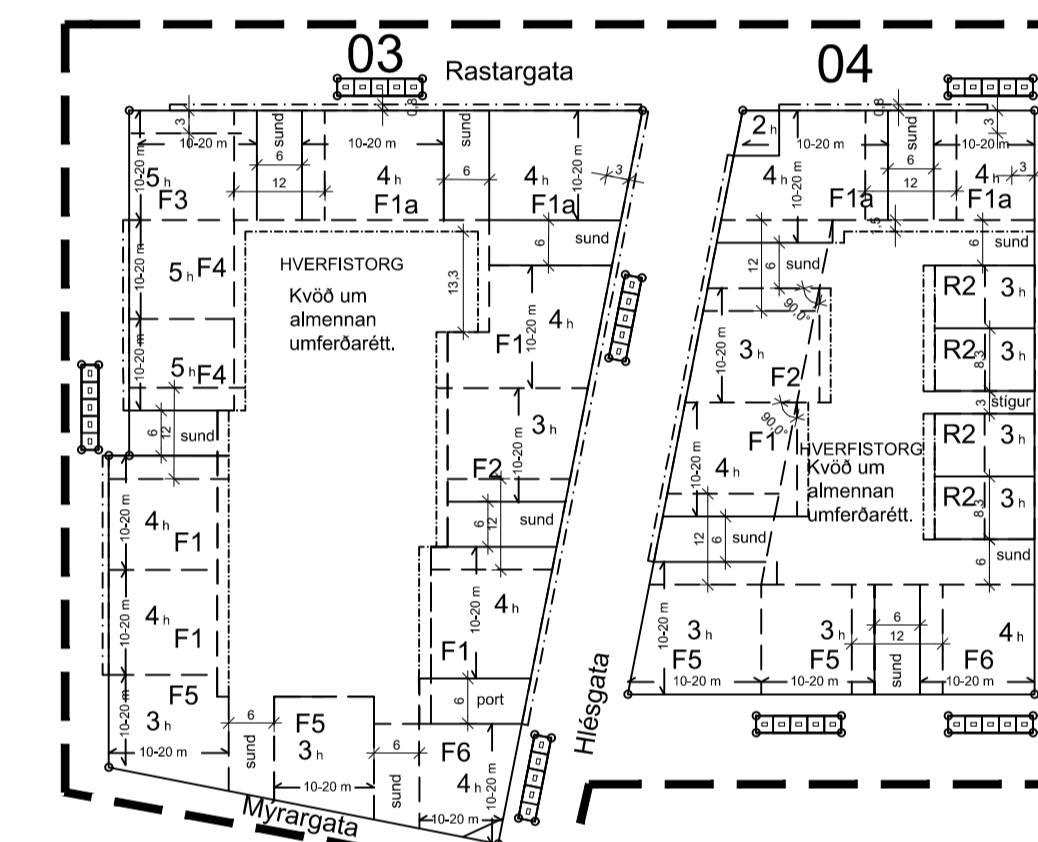
### Hjólástæðapörf.

yfirborð	80 stæði
kj. 03	200 stæði
kj. 04	120 stæði
alls	400 stæði

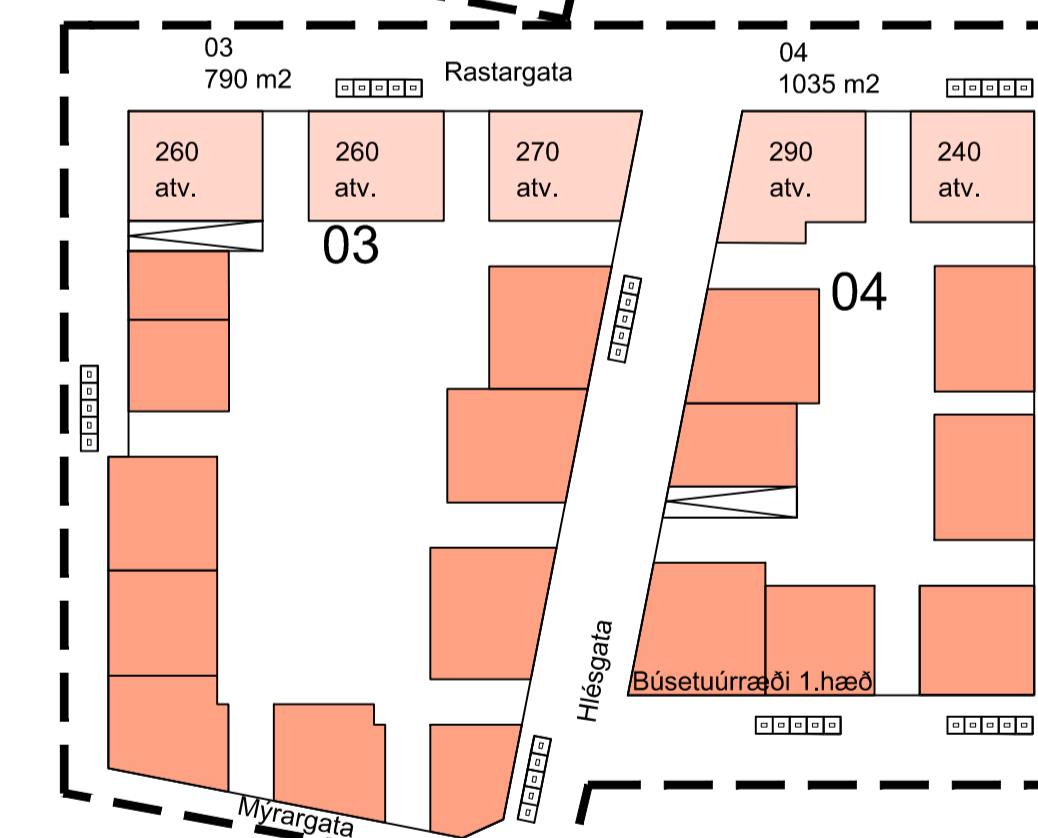
Samgöngumat 2023.  
87 bílastæði fyrir reit 03 og 04  
+ 10 stæði fyrir hreyfihamlaða  
samkv. byggingareglugerð

B	Búsetuárræði	2 stæði
H	Hreyfihamlaðir	10 stæði

### Leiðbeinandi uppdráttur



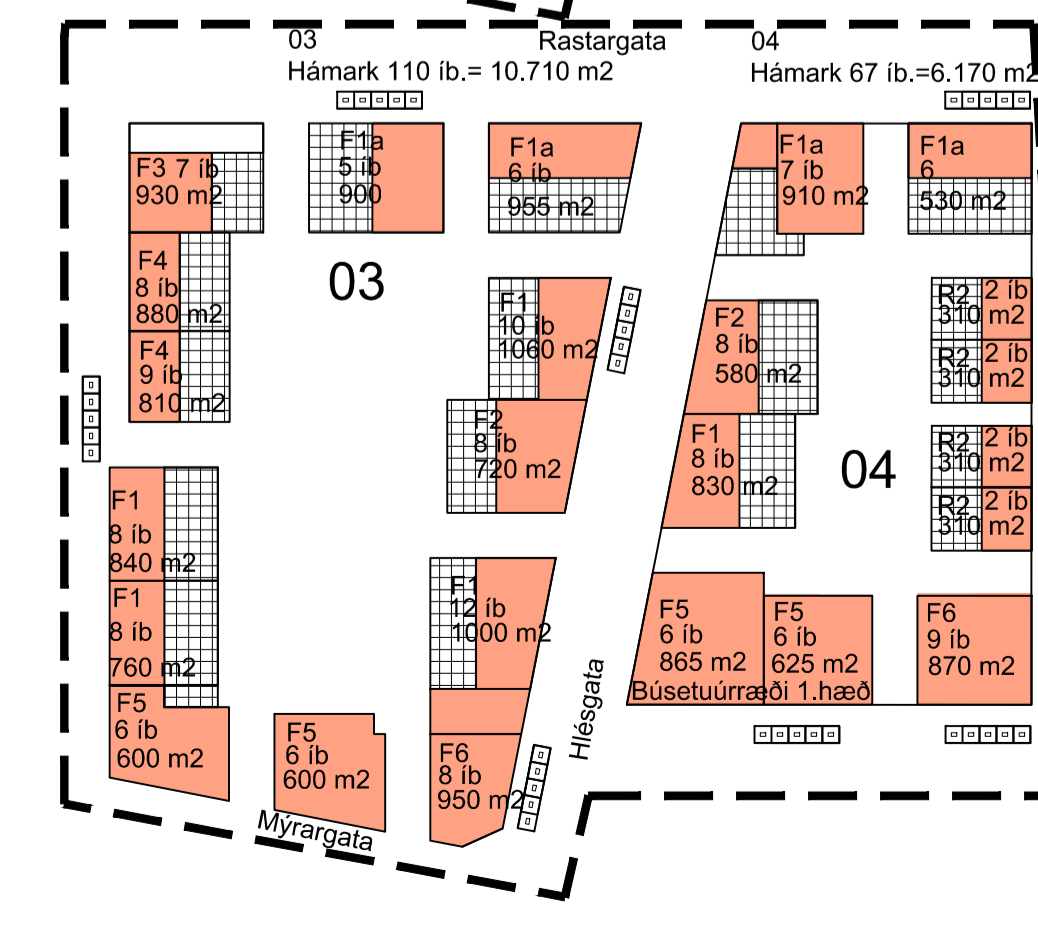
- Bundin byggingarlína
- Byggingareitur
- Max 150 cm svalir eða einkaafnotaskiki
- Innregin þakhæð
- Kvæð um sund milli húsa
- Max 80 cm úbygging
- Úrtök í húsalínu
- Lóðarmörk



### Atv. húsnæði á 1.hæð húsa

03	790 m <sup>2</sup>
04	630 m <sup>2</sup>
alls	1420 m <sup>2</sup>

- Atv.húsnæð
- Íbúðir



### Íbúðarhúsnæði

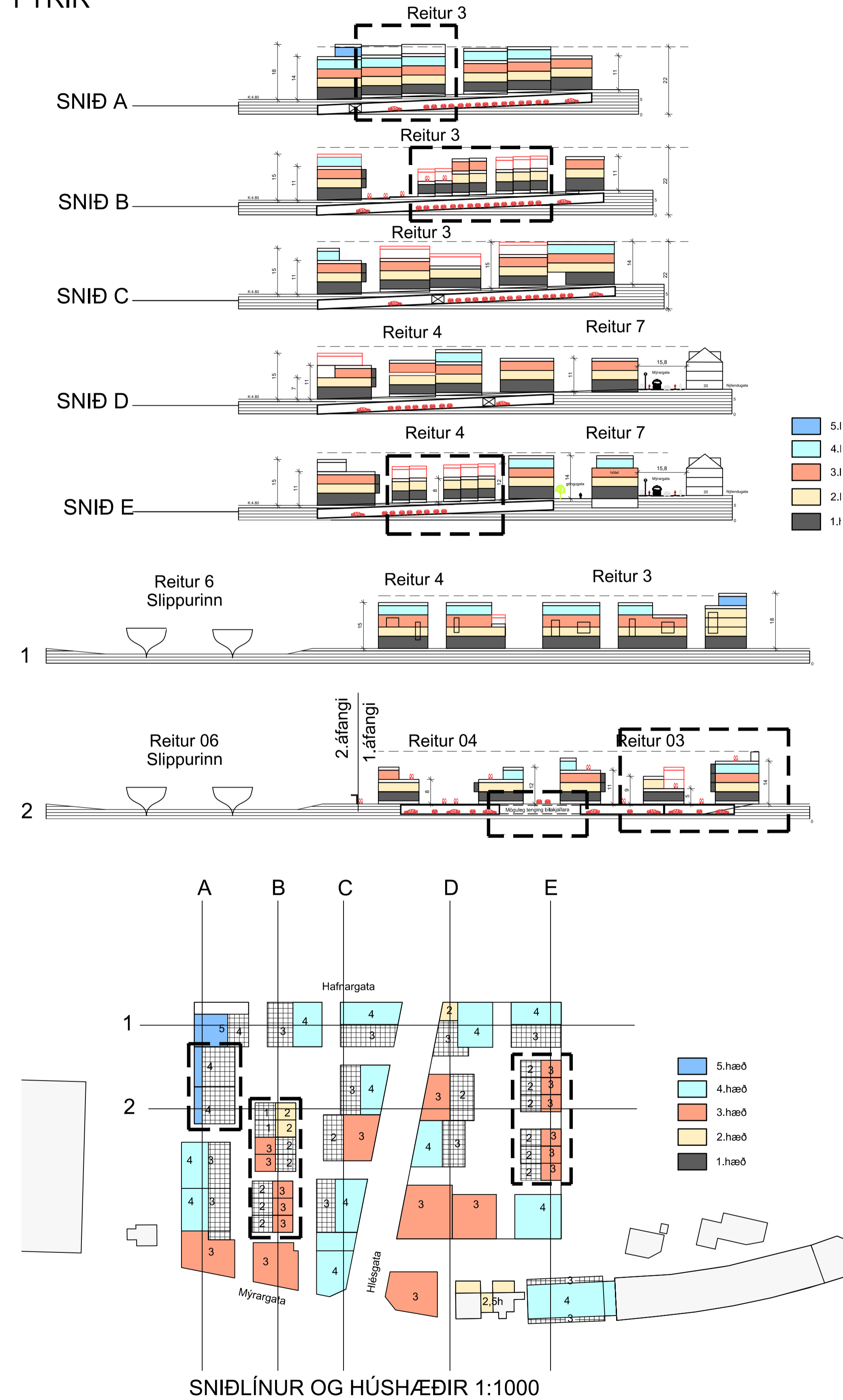
Reitir 03,04 Hámark 170 íbúðir  
+ 7 íb. í búsetuárræði  
16.880 m<sup>2</sup> /177= 95 m<sup>2</sup> pr íb. auk bílakjallara  
þar af leiguíbúðir allt að 25%.

- Íbúðir

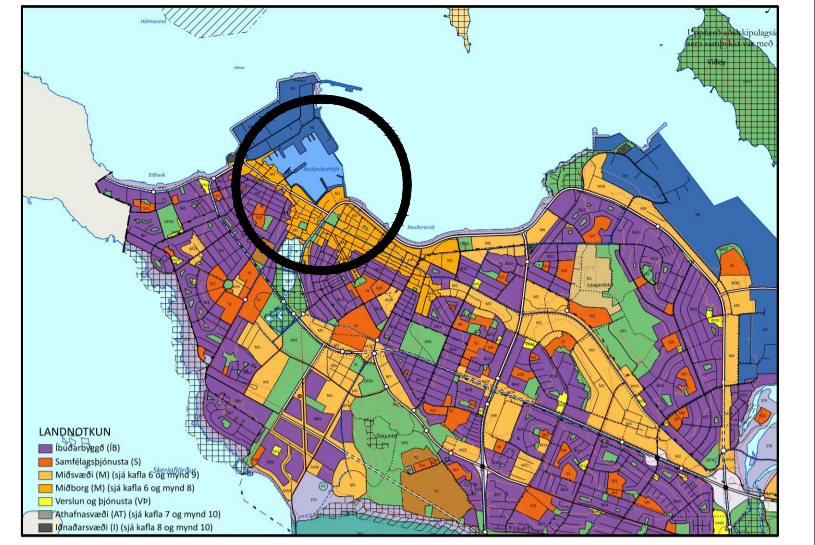
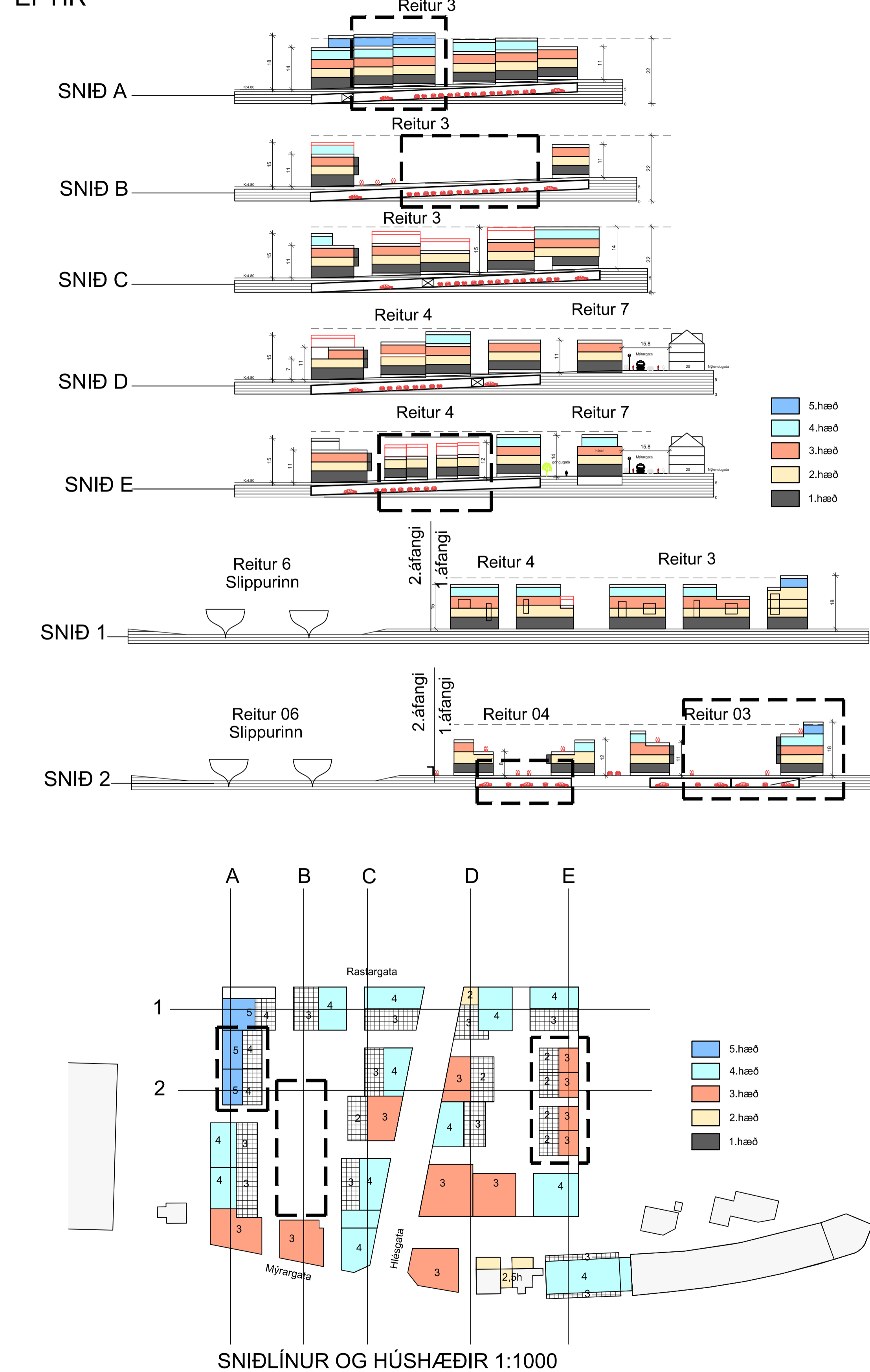


# VESTURBUGT - REITIR 03 OG 04 - BREYTT DEILISKIPULAG 2023

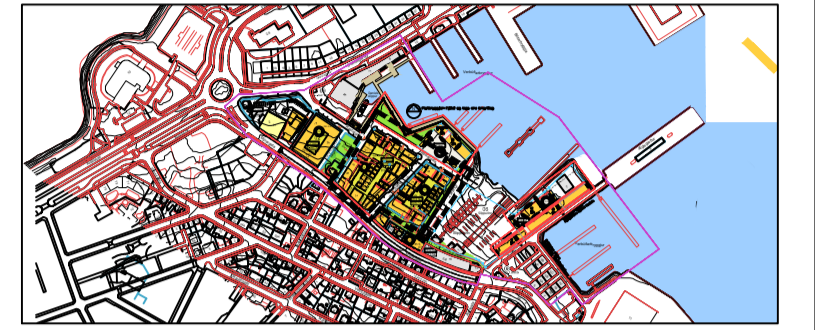
FYRIR



EFTIR



ADALSKIPULAG REYKJAVÍKUR 2040



VESTURBUGT DEILISKIPULAG 2016

Mæliblöð sýna lóðamörk, nákvæmar stærðir lóða, byggingarreiti, innkeyrstur inn á lóðir og kvaðir ef einhverjar eru.

LYKLAR

- Mörk skipulagssvæða
- Opin svæði til sérstakra nota
- Lóðamörk
- Stærð lóðar í fermetrum
- Hámarks byggingarmagn
- Bindandi byggingarlína
- Óbundin byggingarlína
- Núverandi byggingar
- Verndað byggðamynstur
- Byggingarreitur, hámark
- Opil svæði ofan á bilgæmslu
- Byggingarreitur bilgæmslu
- Innakstur í bilgæmslu (staðsetn. ekki bundin)
- Nýtingarkvæði lóðar með bilgæmslu
- 2h Fjöldi hæða í húsi
- 2h Þakgarður
- GK: Gólföld neðstu aðgangshæðar
- 2 Spennistöð
- sund Kvæði um 6m til milli húsa á 12 m svæði
- port Kvæði um 6m og milli húsa á 12 m svæði
- S Sorpduggámar-Leiðbeinandi fjöldi + staðsetning
- B Bilastaði fyrir búsetuáráð lóðar.
- H Bilastaði fyrir hreyfihamlaða.
- 06 Reittaskipting skipulagssvæðis
- Aðgengi neyðarbíla
- Deiliskipulagsbreytingarsvæði

Uppdráttur S12 lagfærður dags.29.02.2024 eftir auglýsingu.  
Breytt er:  
Deiliskipulagsbreytingarsvæði á Sníð A /Reitur 3  
Fjöldi og stærð raðhúsa leiðrétt á Sníð 2 /Reitur 3  
Sníðlínur og húshæðir 2/E

Uppdráttur S11 lagfærður dags.24.04.2024 eftir auglýsingu.  
Breytt er:  
Tölulegar upplýsingar um iðuðarhúsnæði á neðstu skýringamynd.

Uppdráttur S10 lagfærður dags.16.05.2024 eftir auglýsingu.  
Breytt er:  
Skipt um úrdrátt úr skipulagi fyrir breytingu.  
Í stað úrdráttar úr skipulagi fyrir reit 03 og 04 samþykktu 2016.02.02 er nú úrdráttur úr skipulagi fyrir reit 05 og 06 samþykkt 2018.03.15.

FERLI SKIPULAGSINS

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 athugasemdafrestri til \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_  
Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðnda þann \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_

HEITI VERKS:  
**VESTURBUGT**  
**DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR**

HEITI TERNINGAR:  
BREYTT DEILISKIPULAG

DAGS: 16.11.2023 MANNAR: JL, KÁ YRFR: TERNAR:  
VERNAR: 1:1.000, 1:2.000

ALARK arkitektar ehf.

S12  
3 af 3





Reykjavík, 23.05.2024

## Skipulagsstofnun

Sigríður Björk Jónsdóttir  
Borgartúni 7b  
105 Reykjavík

Í bréfi Skipulagsstofnunar dags. 13. maí 2024, eru gerðar nokkrar athugasemdir við tillögu að deiliskipulagi Slippa- og Ellingsensreit - Vesturbugt dags. 16.nóvember 2023. Athugasemdafresti lauk 31. janúar 2024. Athugasemdir bárust a kynningartímanum auk umsagnar frá Veitum. Deiliskipulagið var samþykkt með breytingum í borgarráði þann 21. mars 2024 ásamt umsögn skipulagsfulltrúa um framkomnar athugasemdir, dags. 29. febrúar 2024/ uppfært 30. apríl 2024.

### Ábendingar Skipulagsstofnunar:

Í bréfi Skipulagsstofnunar kemur meðal annars fram að gera þurfi betur grein fyrir hvaða áhrif umrædd skipulagsbreyting hafi á innviði og þá einkum samfélagsþjónustu/leikskóla sem gert var ráð fyrir í upphaflegu deiliskipulagi og var ætlað að þjóna íbúum á svæðinu. Í því samhengi er rétt að benda á að Reykjavíkurborg hefur markvisst og heildstætt verið að skoða fyrirkomulag og staðsetningar leikskóla í Vesturbæ – m.a. með verkefninu „Brúum bilið“. Staðsetning og fyrirkomulag leikskóla þarf því ávalt að að skoða í víðara samhengi en út frá einum skipulagsreit en eins og fram hefur komið í svörum skipulagsfulltrúa þá komu fram ýmsir vankantar á staðsetningu leikskóla á svæðinu sem snéru fyrst og fremst af óásættanlegum mengunarþáttum tengdum Mýrargötu. Að ofansögðu þá er það mat skipulagsfulltrúa að ekki þurfi að gera frekari grein fyrir leikskólamálum á umræddum reit umfram það sem þegar hefur fram komið og gerð grein fyrir.

Að öðru leyti er búið að lagfæra skipulagsgögn vegna annarra ábendinga stofnunarinnar er bárust embættinu og varða form áætlunarinnar s.s. vegna framsetningar og afmörkun svæðis ofl.

Embættið mun í framhaldi þessa bréfs senda uppfærð gögn til Skipulagsstofnunar og óska samhliða eftir birtingu á samþykkt skipulagsins í B-deild Stjórnartíðinda.

### f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Borghildur Sölvey Sturludóttir