



Reykjavík 05.10.2017

Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs frá 4. október 2017 varðandi eftirfarandi mál.

Efstaland 26

Lögð fram umsókn THG Arkitekta ehf., mótt. 17. ágúst 2017, varðandi breytingu á skilmálum deiliskipulags fyrir lóðina nr. 26 við Efstaland. Í breytingunni felst að bætt er við texta skilmála ákvæði sem skilgreinir leyfilegan flokk gistiaðstöðu og veitingaþjónustu á 3. hæð hússins, samkvæmt tillögu THG Arkitekta ehf., dags. 2. október 2017.

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

Kl. 9:12 tekur Svafar Helgason sæti á fundinum

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs


Björgvin Rafn Sigurðarson

Fylgiskjal: tillaga THG Arkitekta ehf., dags. 2. október 2017.

Reykjavík, 2.10.2017

**Tillaga að breytingu á skilmálum deiliskipulagsins
Efstaland 26
sem samþykkt var í borgarráði 29. janúar 2002 með síðari breytingu**

Höfundur deiliskipulagsins er Arkhúsið, Guðfinna Thordarson Arkitekt FAÍ og höfundur síðari breytinga er Jón Guðmundsson arkitekt.



Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er reiturinn á skilgreindu svæði fyrir verslun og þjónustu VP3 Grensásvegur-Gerði. Hverfiskjarni með blandaðri starfsemi, verslana og þjónustu:

„Kjarni 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.“

Breytingin felst í því að bætt er við texta skilmála, ákvæði sem skilgreinir leyfilegan flokk gistiaðstöðu og veitingaþjónustu á efstu hæð hússins (2. hæð frá Bústaðavegi).

Texti í gildandi skilmálum (deiliskipulagsbreyting samþykkt í borgarráði 1. nóvember 2002) 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 nýttast 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 1,6 m.
- 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.

Tillaga að viðbót við skilmála:

- 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 (Veitingastaður með áfengisveitingum, einkum matsölu og án háværrar tónlistar), á efstu hæð hússins (2. hæð frá Bústaðavegi).

Að öðru leyti gilda eldri skilmálar, samþykktir í borgarráði 1. nóvember 2002.

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__.