



Reykjavík 11.01.2018

Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs frá 10. janúar 2018 varðandi eftirfarandi mál.

Efstaland 26

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju 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. Tillagan var auglýst frá 20. október 2017 til og með 1. desember 2017. Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir: Björn Stefánsson f.h. Húsfélags Efstalands 20-24 dags. 30. nóvember 2017. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa dags. 15. desember 2017.

*Samþykkt með vísan til umsagnar skipulagsfulltrúa dags. 15. desember 2017.
Vísað til borgaráðs.*

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs


Erna Hrönn Geirsdóttir

Fylgiskjöl: tillögu THG Arkitekta ehf., dags. 2. október 2017, innsendar athugasemdir og umsögn skipulagsfulltrúa dags. 15. desember 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 suðurhlíð 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 austurhlíðar 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__.

Reykjavíkurborg,
Umhverfis- og skipulagssvið
b.t. Halldóru Hrólfsdóttur

Reykjavík 30. nóvember 2017

Efni: Efstaland 26

Stjórn Húsfélags Efstalands 20-24 vill koma á framfæri, ábendingum og athugasemdum sem hafa borist frá íbúum, vegna auglýsingar að tillögu að breyttu deiliskipulagi.

Íbúar hafa orðið fyrir talsverðu ónæði vegna gistiheimilis í Efstalandi 26, hefur það einkum tengst aukinni bílaumferð, samanber eftirfarandi atriði.

- Aukin umferð um plan hjá Efstalandi 26, rútur og bílaleigubílar.
- Bílum lagt í einkastæði íbúa.
- Íbúar hafa áhyggjur að hraðakstri um bílastæði (bílar keyra ekki aksturgötu).
- Mengun og slit á bílastæði.

Samkvæmt þeim bílastæðum sem er í boði, þá væri eðlilegast að rekstaraðilar gistiheimilisins myndu beina gestum að ofanverðu (keyrsla um Bústaðarveg). Ef stæðin að Bústaðarveg væru fullnýtt, að kynna vel fyrir gestum hvaða stæði væru í boði (í Efstalandi).

Ábendingum hefur verið komið til rekstraraðila gistiheimils, með misjöfnum viðbrögðum.

Með bestu kveðju,

f.h Húsfélags Efstalands 20-24

Björn Stefánsson

Reykjavík, 15. desember 2017

Efstaland 26 – Athugasemdir á auglýsingatíma

Varðar: Lögð fram að nýju 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 gistisaðstöðu og veitingaþjónustu á 3. hæð hússins, samkvæmt tillögu THG Arkitekta ehf., dags. 2. október 2017. Tillagan var auglýst frá 20. október 2017 til og með 1. desember 2017.



Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir:

1. Björn Stefánsson f.h. Húsfélags Efstalands 20-24 dags. 30. nóvember 2017.

Íbúar hafa orðið fyrir talsverðu ónæði vegna gistiheimilis í Efstalandi 26, hefur það einkum tengst aukinni bílaumferð, samanber eftirfarandi atriði.

- Aukin umferð um plan hjá Efstalandi 26, rútur og bílaleigubílar.
- Bílum lagt í einkastæði íbúa.
- Íbúar hafa áhyggjur að hraðakstri um bílastæði (bílar keyra ekki aksturgötu).
- Mengun og slit á bílastæði.

Samkvæmt þeim bílastæðum sem er í boði, þá væri eðlilegast að rekstaraðilar gistiheimilisins myndu beina gestum að ofanverðu (keyrsla um Bústaðarveg). Ef stæðin að Bústaðarveg væru fullnýtt, að kynna vel fyrir gestum hvaða stæði væru í boði (í Efstalandi).

Svar:

Ekki er sérstaklega fjallað um umferðarmál í skilmálabreytingunni. Almennt hefur starfsemi eins og gistiheimili minni umferðarsköpun í för með sér en önnur atvinnustarfsemi s.s. skrifstofur, verslun og þjónusta sem einnig hefur verið til húsa að Efstalandi 26. Ljóst er að lóðarhafar og viðskiptavinir Efstalands 26 eiga einungis að nota þau bílastæði sem tilheyra þeirra lóð.

Hvað varðar athugasemdir um óheimila notkun annarra á einkabílastæðum þá eru slík mál ekki á hendi skipulagsyfirvalda, en aðilar geta ávallt leitað annarra úrræða til að hindra slíkt, t.d. aðstoðar lögreglu.

Hljóð- og svifryksmengun verður fyrst og fremst þar sem að um er að ræða mikla umferð og háan umferðarhraða, sem á ekki við um bílastæði eins og það sem er við Efstaland 20-24.

Niðurstaða

Lagt er til að skilmálabreytingin verði samþykkt óbreytt eftir auglýsingu.

F.h. Skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Halldóra Hrólfsdóttir, verkefnisstjóri