

# Borgarráð

## 6. júlí 2017



Reykjavíkurborg  
Umhverfis- og skipulagssvið

Úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs 28. júní 2017

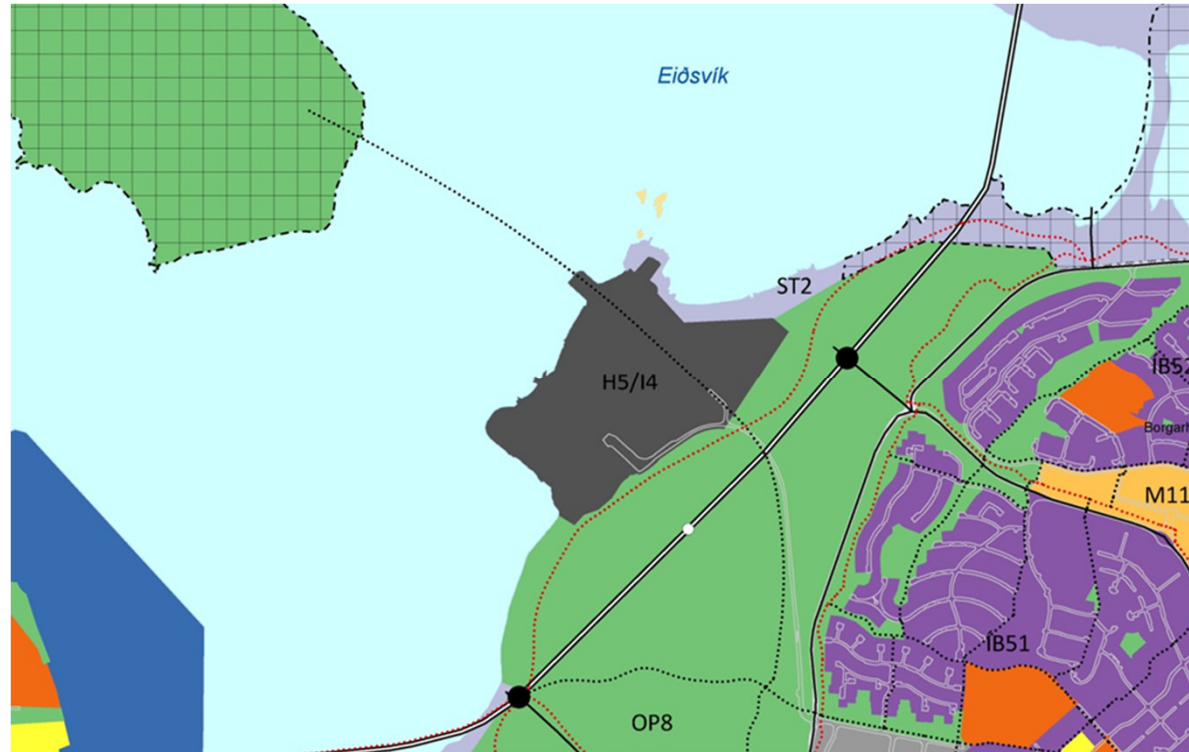
**Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030, Gufunes,**  
Breytt landnotkun atvinnusvæðis. Þróun blandaðrar byggðar

Lögð fram tillaga umhverfis- og skipulagssviðs, dags. júní 2017, að verklýsingu vegna breytinga á aðalskipulagi sbr. 1. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Breytingin felur í sér breytta landnotkun atvinnusvæðis að Gufunesi.

**Verklýsing samþykkt til kynningar og umsagnar sbr. 1. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Samþykkt að vísa verklýsingunni til umsagnar hverfisráðs Grafarvogs, íbúasamtaka Grafarvogs, skóla- og frístundasviðs, svæðisskipulagsnefndar höfuðborgarsvæðisins, aðliggjandi sveitarfélaga, Skipulagsstofnunar og Sorpu.**

**Lýsingin verður aðgengileg á vef umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkur. Vísað til borgarráðs.**

## Gufunes í gildandi aðalskipulagi



Iðnaðar- og hafnarsvæði (I4, H5):

„Einkum gert ráð fyrir starfsemi á sviði endurvinnslu og meðhöndlunar úrgangs. Þessi starfsemi er þó víkjandi á svæðinu og stefnt er að breyttri landnotkun í Gufunesi þegar líður á skipulagstímabilið með blandaðri byggð og þrífalegri starfsemi.“

## Skipulagsákvæði sem taka breytingum



### Mat á umhverfisáhrifum

1. Styðja breytingar við megin markmið aðalskipulagsins og svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins?
  2. Hafa breytingar í för með sér áhrif á umhverfi og náttúru?
  3. Hefur breytingin áhrif á atvinnustefnu og framboð atvinnusvæða?
  4. Hafa breytingar áhrif á þjónustustofnanir og nær samfélag?
  5. Hefur breyting áhrif á umferð, hljóðvist og loftgæði.
1. Þéttbýlisuppdráttur varðandi landnotkun í Gufunesi (I4, H5), þar sem hluti svæðisins verður endurskilgreindur fyrir blandaða byggð (miðsvæði) og svæðið stækkað til austurs, þar sem nú er skilgreint opið svæði (OP8) og strandsvæði (ST2). Möguleg stækkun mun þó ekki ná til þess hluta strandsvæða sem eru hverfisvernduð.
  2. Skilgreint verður nýtt miðsvæði (M24) í köflunum *Miðborg og miðsvæði* og *Landnotkun*, þar sem tilgreint verður hvaða uppbygging og starfsemi verður heimil á svæðinu.
  3. Skilgreindur verður nýr byggingarreitur þar sem gerð verður grein fyrir umfangi íbúðarbyggðar á svæðinu. Ekki liggur fyrir nú hversu margar íbúðir verða á svæðinu.
  4. Töflur sem lýsa byggingarmagni á atvinnusvæðum verða uppfærðar ef þurfa þykir.
  5. Einnig er mögulegt að gerðar verði breytingar á legu stíga á svæðinu

## Gufunes. Breytt landnotkun

### Samráðs- og kynningarferli:

- Áherslur og fyrirkomulag endurskoðunar kynnt með verklýsingu (sbr. 1. mgr. 30. gr. skipulagslag). Verklýsing verður auglýst í fjölmiðlum, send til skilgreindra hagsmunaaðila og gerð aðgengileg á vef borginnar. Gefinn verður ákveðinn frestur á að koma með ábendingar og athugasemdir. **Júlí-ágúst 2017**
- Drög að breytingartillögum kynnt opinberlega (sbr. 2. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010). Haldið verður opið hús sem auglýst verður í fjölmiðlum. Drögin verða send áður til skilgreindra hagsmunaaðila. Drögin verða gerð aðgengileg á vefnum áður en kemur til opinberrar kynningar. **September 2017**
- Aðalskipulagsbreyting samþykkt í auglýsingu og send til athugunar hjá Skipulagsstofnun. **Október 2017**
- Aðalskipulagsbreyting auglýst. Breytingartillögur kynntar í 6 vikur og óskað eftir skriflegum athugasemdum (sbr. 3. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010). **Nóvember-deseember – 2017**

### Umsagnar- og hagsmunaaðilar:

Hverfisráð Grafarvogs  
Íbúasamtök Grafarvogs  
Skóla- og frístundasvið  
Svæðisskipulagsnefnd höfuðborgarsvæðisins  
Aðliggjandi sveitarfélög  
Skipulagsstofnun

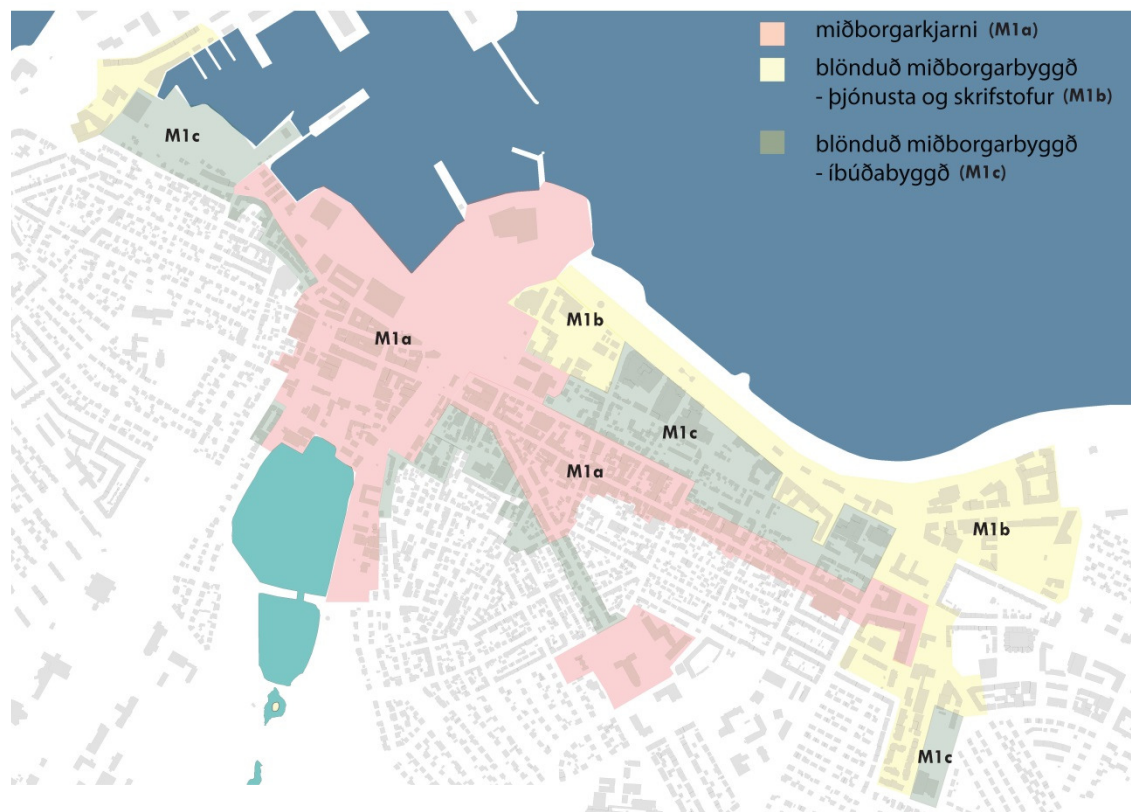
Úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs 5. júlí 2017

**Miðborgin, landnotkunarheimildir á svæði M1a, aðalskipulagsbreyting,  
landnotkunarheimildir í miðborg Reykjavíkur**

Að lokinni auglýsingu er lögð fram tillaga að breytingu á aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030, dags. mars 2017 uppfært 30. júní 2017, breyting á landnotkunarskilmálum miðborgarkjarna (M1A), dags. 30. júní 2017. Markmið breytingartillögu er að stemma stigu við fjölgun gististaða í miðborginni. Breytingartillagan nær til miðborgarkjarnans (M1a) og gerir ráð fyrir því að frekari uppbygging gististarfsemi verði ekki heimil nema þá sem ákveðið hlutfall nýrrar uppbyggingar að undangenginni deiliskipulagsgerð. Tillagan var auglýst frá 12. maí 2017 til og með 23. júní 2017. Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir: Vesturgarður, dags. 22. júní 2017 og Óttar Yngvason, dags. 23. júní 2017.

**Samþykkt með þeim breytingum sem fram koma í umsögn umhverfis- og skipulagssviðs dags. 30. júní 2017.**

**Vísað til borgarráðs.**



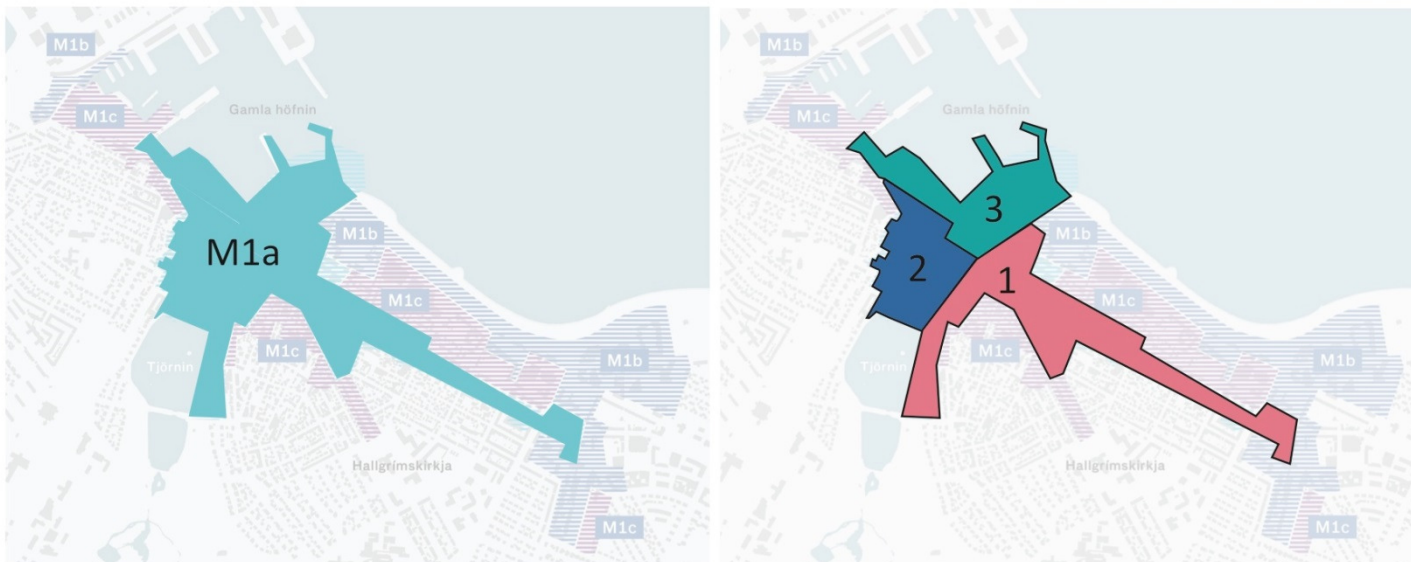
# Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030

## Breyting á landnotkunarskilmálum

### Miðborgarkjarni (M1a)

# Í hverju felst breytingin?

- Takmarka gistinguþjónustu innan svæðis miðborgarkjarnans (M1a), sem er skipt í þrjú svæði.
- Hinn mikli vöxtur í ferðapjónustunni, sem birtist í byggingu nýrra hótela og útleigu íbúða til ferðamanna í miðborginni, hefur þegar kallað á nýja skilmála um hlutfall gististaða í deiliskipulagi Kvosar og Grjótaþorps (svæði 2).
- Breytingin nú er tillaga um næsta skref í heildrænni endurskoðun á stefnuákvæðum aðalskipulags m.t.t. þróunar og uppbyggingar ferðapjónustu í miðborginni.

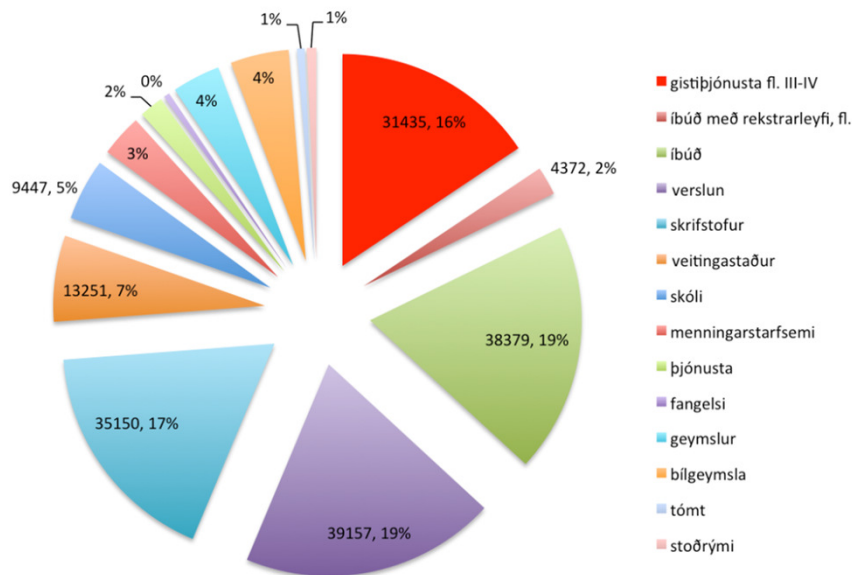




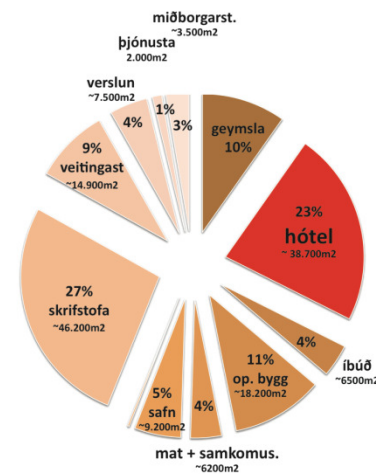
# Tilgangur og forsendur

- Að stýra gistirýmauppbyggingu m.t.t. íbúa jafnt sem ferðamanna.
- Að vernda og styrkja hverfismiðborg samhliða ferðamannavexti.
- Að stuðla að og viðhalda blöndun starfsemi með því að takmarka hlutfall gistiþjónustu sem hefur aukist á kostnað íbúðarhúsnæðis, skrifstofuhúsnæðis og verslunarhúsnæðis í miðborgarkjarna.

M1a – 1- Laugavegssvæði  
18% gistirými



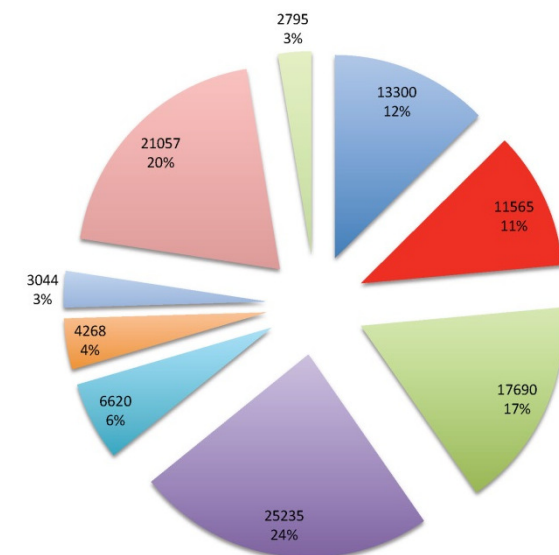
M1a – 2 – Kvosin og Grjótaborþ  
23% gistirými



**Búið að samþykkja**  
Af u.þ.b.171.200m<sup>2</sup> verða hótél- og gistiheimili um 38.700m<sup>2</sup> sem samsvara u.þ.b.

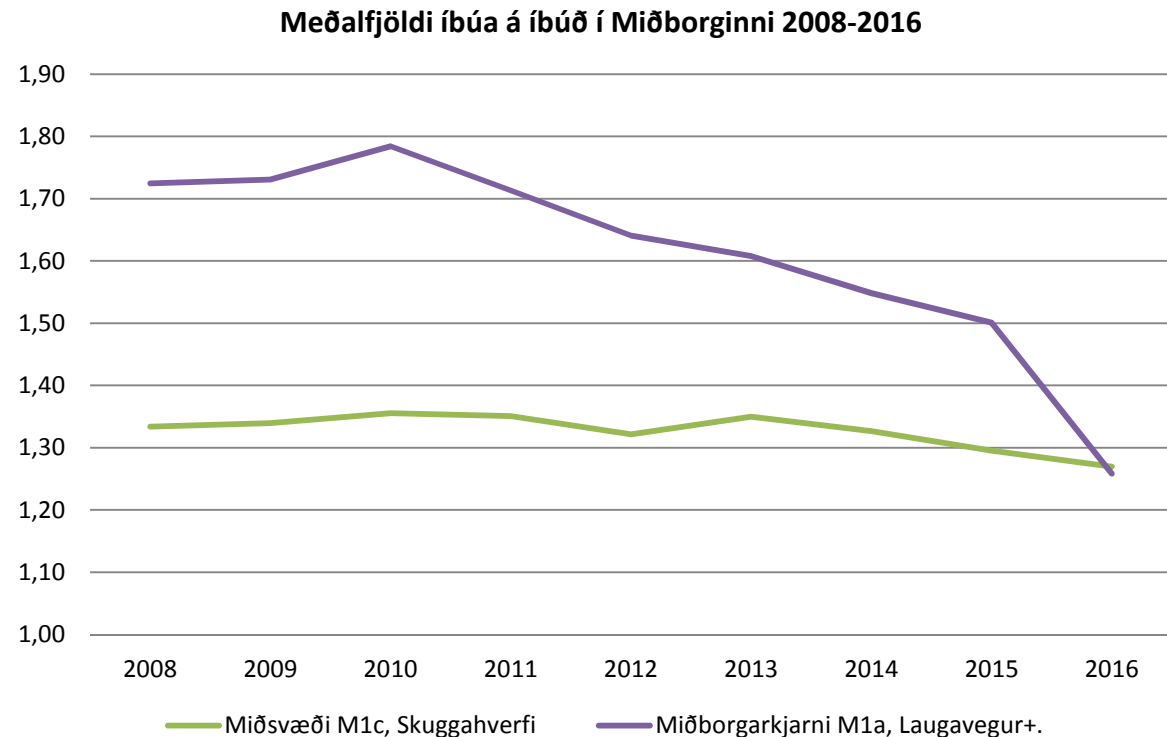
**23%**

M1a – 3 – Hafnarsvæði  
11% gistirými



# Tilgangur og forsendur

- Íbúapróun í miðborginni gefur skýrar vísbendingar um áhrif gistiþjónustu í íbúðarhúsnæði á hverfissamfélag miðborgarinnar.
- Áhrif íbúðargistingar eru langmest á svæði 1, innan miðborgarkjarnans (M1a).
- Þróun á M1c, þar sem eru til staðar stífari takmarkanir á gististarfsemi í íbúðarhúsnæði, bendir til þess að ströng ákvæði um gistiþjónustu á því svæði séu að virka að nokkru marki.



# Afgreiðslu- og kynningarferli

- Verklýsing vegna endurskoðunar stefnumörkunar um miðborgina var samþykkt í borgarráði í febrúar 2016.
- Verklýsingin var auglýst í fjölmiðlum, gerð aðgengileg á vef borgarinnar, þar sem óskað var eftir athugasemdum fyrir tiltekin tíma.
- Drög að aðalskipulagsbreytingu voru kynnt í samræmi við 2. mgr. 30. gr. skipulagslaga í frá október 2016 til mars 2017.
- Drögin voru kynnt stjórn íbúasamtaka miðborgar þann 28. nóvember 2016.
- Haldinn var fjölmennur fundur þann 16. febrúar þar sem drögin voru kynnt. Fundurinn var auglýstur í fjölmiðlum og skilgreindir hagsmunaaðilar fengu sérstakt fundarboð í pósti.
- **Aðalskipulagstillagan var auglýst á tímabilinu frá 12. maí 2017 til og með 23. júní 2017.**

# Valkostir til kynningar á vinnslustigi

- A. Hámarkshlutfall gistingjónustu verði á bilinu 0-2% í viðbót við núverandi stöðu og taki bæði til gistingjónustu í atvinnuhúsnæði og íbúðarhúsnæði. Sambærilegt ákvæði og nú gildir í deiliskipulagi Kvosarinnar.
- B. Hámarkshlutfall gistingjónustu verði á bilinu 0% til 2% í viðbót við núverandi byggingarmagn gistingjónustu í atvinnuhúsnæði (einkum flokkar III og IV). Um íbúðarhúsnæði verði sett eftirfarandi ákvæði: Ekki verði heimilt að breyta/nýta íbúðarhúsnæði fyrir gistingjónustu í flokki II, nema gerð sé grein fyrir slíkum heimildum í deiliskipulagi. Sambærilegt ákvæði og nú er í gildi á svæði M1c í miðborginni.
- C. **Á svæði M1a má ekki breyta núverandi skrifstofuhúsnæði, íbúðum eða verslunarhúsnæði í gistingjónustu umfram það sem þegar eru heimildir fyrir í gildandi deiliskipulagi. Hins vegar er möguleiki á því að skilgreina gistingjónustu sem ákveðið hlutfall starfsemi nýrrar uppbyggingar, að undangenginni deiliskipulagsgerð, svo lengi sem hún skerði ekki gæði, stærð eða magn skrifstofurýmis, íbúða eða verslunarhúsnæði sem er fyrir.**
- D. Ekki er gert ráð fyrir frekari leyfisveitingum fyrir gistingjónustu innan miðborgarkjarna M1a, nema þar sem gerð er sérstaklega grein fyrir heimildum um gistingjónustu í gildandi deiliskipulagi.

# Tillaga að breytingum

Í töflu 3. *Gististaðir* í kaflanum *Landnotkun*, verður bætt við eftirfarandi setningu í dálkinn Sérstök ákvæði/skilyrði, fyrir svæðið M1a:

- „**Gera þarf grein fyrir hótelum/gististöðum í deiliskipulagi.**“

Jafnframt er bætt við í umrædda töflu og dálk, varðandi svæði M1c, sbr. gildandi landnotkunarákvæði:

- „**Gera þarf grein fyrir gistipjónustu í íbúðarhúsnæði í deiliskipulagi.**“

	Gististaður				Sérstök ákvæði / skilyrði
	Flokkur I	Flokkur II	Flokkur III	Flokkur IV	
Miðborgin - kjarni (M1a)	Já	Já/nei	Já/nei	Já/nei	Gera þarf grein fyrir hótelum/gististöðum í deiliskipulagi:
Miðborgin- blönduð miðborgarbyggð - skrifstofur (M1b)	Já	Já	Já	Já	
Miðborgin- blönduð miðborgarbyggð-íbúðarbyggð (M1c)	Já	Já/nei	Já/nei	Nei	Gera þarf grein fyrir gistipjónustu í íbúðarhúsnæði í deiliskipulagi

Flokkur I: Heimagisting. Gisting á heimili gistasala að hámarki 90 daga; Flokkur II: Gististaður án veitinga; Flokkur III: Gististaður með veitingum en þó ekki áfengisveitingum; Flokkur IV: Gististaður með áfengisveitingum

# Athugasemdir og umsagnir

- Í kynningarferli á drögum að tillögunni bárust athugasemdir og umsagnir frá eftirfarandi aðilum:
  - Arna Grímsdóttir, f.h. Reita,
  - Garðar Hannes Friðjónsson f.h. Eikar fasteignafélags, og
  - Gunnar Valur Sveinsson f.h. samtaka ferðaþjónustunnar.
  - Einnig liggur fyrir umsögn Svæðisskipulagsnefndar höfuðborgarsvæðisins, umsögn Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur, og bókun skipulagsnefndar Mosfellsbæjar.
- Að loknum opnum fundi þann 16. febrúar bárust þrjár athugasemdir til viðbótar:
  - Óttar Yngvason, hæstaréttarlögmaður f.h. eigenda Skólastrætis 3 og 3b,
  - Málflutningsstofa Reykjavíkur f.h. Þingvangs og
  - Málflutningsstofa Reykjavíkur f.h. Miðbæjarfélagsins, hagsmunasamtaka rekstraraðila og eigenda atvinnuhúsnæðis.
- Fram komnar umsagnir og athugasemdir á vinnslustigi voru teknar til frekari umfjöllunar eftir auglýsingu.
- **Tvær athugasemdir bárust við aðalskipulagstillöguna á auglýsingatímanum:**
  - Óttar Yngvason hrl. f.h. eigenda Skólastrætis 3 og 3b
  - Vesturgarður ehf., dags. 22. júní 2017.

# 1. Óttar Yngvason hrl. f.h. eigenda Skólastrætis 3 og 3b

1) Samkvæmt markmiðum og ákvæðum skipulagslaga, séu **skipulagsyfirvöldum settar verulegar skorður um það hversu langt megi ganga að stýra landnotkun og starfsemi**. Markmið laganna sé að setja almennar reglur um landnotkun en ekki sértæk ákvæði sem beinist að ákveðinni starfsemi.

## Svar:

**Dómar og úrskurðir** hafa staðfest að eignarráðum fasteignareiganda eru að lögum settar ýmsar skorður, meðal annars samkvæmt heimild í skipulagslögum nr. 123/2010. Lögin veita **heimild til að takmarka ráðstöfunarrétt eiganda** á eign sinni með áætlun um breytta landnotkun í því skyni að stuðla að hagkvæmri nýtingu lands í þágu almannahagsmuna.

Í aðalskipulagi eru sett fram megin markmið um þróun byggðar, með **almannahagsmuni að leiðarljósi**, sem samþykkt eru af stjórnvöldum að undangengnu lögbundnu samráði við íbúa og hagsmunaaðila.

Í umræddri breytingartillögu eru borgaryfirvöld að framfylgja samþykktum markmiðum aðalskipulags um lifandi og fjölbreytta miðborg, að miðborgin geti gegnt áfram sínu fjölpætta hlutverki, meðal annars sem miðborg íbúa nærliggjandi hverfa.

Gildandi ákvæði aðalskipulagsins og þau sem hér eru boðuð verður að skoða sérstaklega í ljósi þróunar sem hefur orðið síðan AR2030 var staðfest í febrúar 2014, en gistinóttum á höfuðborgarsvæðinu hefur fjölgað um 100% síðan stefnan var í mótun á árinu 2013.

# 1. Óttar Yngvason hrl. f.h. eigenda Skólastrætis 3 og 3b

2) **Sértækar stýringar í aðalskipulagi af þessu tagi, geta leitt til verðrýrnunar hlutaðeigandi fasteigna og skapað borginni bótaskyldu.** Takmörkun afnota fasteigna, með sértækri stýringu í aðalskipulagi, sem leiðir til verðmætarýrnunar, eru andstæðar ákvæðum stjórnarskrár um verndun eignarréttar.

## Svar:

Það er ljóst að eignar- og nýtingarrétti eru settar takmarkanir í margvíslegri löggjöf og reglugerðum. **Skipulagsáætlanir eru unnar á grundvelli skipulagslaga, þar sem almannahagsmunir eru í fyrirrúmi, og fyrirséð að sérhagsmunir og almannahagsmunir fara ekki ávallt saman,** sem getur leitt til skerðingar á nýtingu einstakra fasteigna í einkaeigu. Skipulagsaðgerðir geta því haft í för með sér verðmætarýrnun en einnig verðamætaaukningu einstakra fasteigna.

Breytingartillagan felur í sér sértæk ákvæði um tiltekna starfsemi, sem gilda almennt á allnokkuð stóru svæði innan miðborgarinnar og er því almenn aðgerð. **Ef fasteignaeigandi getur sýnt fram á að verðmæti hans fasteignar rýrnar meira en sambærilegar eignir í næsta nágrenni, getur viðkomandi sótt um bætur til borgarinnar, sjá ákvæði um bætur vegna skipulags og ákvörðun bóta í gr. 51, 51a og 51b í skipulagslögum nr. 123/2010.**



# 1. Óttar Yngvason hrl. f.h. eigenda Skólastrætis 3 og 3b

3) Ákvæði um kvóta og sértæka stýringu starfsemi af þessu tagi, getur farið í bága við jafnréttisákvæði stjórnarskrár (65.gr.) þar sem verið er að mismuna eigendum fasteigna á viðkomandi svæði.

**Svar:**

**Vísað til svara hér að framan. Hin nýju skipulagsákvæði eru almenn skipulagsaðgerð sem beinist einkum að hinum sögulega miðborgarkjarna og varðar alla fasteignaeigendur á umræddu svæði og sett fram og á grundvelli markmiða staðfests aðalskipulags um fjölbreytta og sjálfbæra miðborg.**

## 2. Vesturgarður ehf.

- 1) Talið er að breytingartillagan muni hafa veruleg neikvæð áhrif á rekstur gistipjónustu í Reykjavík og muni leiða til þess að gististarfsemi muni leita út í nærliggjandi íbúðarhverfi og leita í vaxandi mæli undir yfirborðið, í hið svarta hagkerfi þar sem hún lýtur engri stjórn.

### Svar:

Breytingartillagan tekur einvörðungu til afmarkaðs svæðis innan miðborgarinnar, þ.e. M1a. **Markmið borgarinnar hefur verið að beina hótelluppbyggingu inná miðsvæði til austurs, einkum meðfram fyrirhugaðri Borgarlínu og almennt að gististarfsemi dreifist sem jafnast um borgina.**

Þrenging heimilda á takmörkuðu svæði í miðborginni ætti þannig almennt ekki að hafa neikvæð áhrif á rekstur gistipjónustu í borginni, áfram eru tækifæri til að byggja upp gististarfsemi á fjölmörgum vel staðsettum miðsvæðum. Þannig ætti breytingartillagan ekki að ýta undir að gististarfsemi leiti í hið svarta hagkerfi, sérstaklega þegar um er að ræða umfangsmikla hótellstarfsemi.

Nærliggjandi íbúðarbyggð er varin með þrengri heimildum um heimagistingu, sbr. lagabreyting sl. áramót um gististarfsemi, auk þess sem verið er að skoða nánari skilmála um gististarfsemi við aðalgötur innan íbúðarbyggðar.

Óskráð gistipjónusta í íbúðarhúsnæði verður eflaust áfram vandamál, en hversu mikið veltur á eftirliti sýslumanns og skattyfirvalda.

## 2. Vesturgarður ehf.

2) **Gerð er athugasemd við orðlag skipulagsákvæðanna og þau ekki talin fullnægja kröfum um skýrleika stjórnvaldsfyrirmæla** og bent sérstaklega á niðurlagið í ákvæðinu: "svo lengi sem hún skerði ekki gæði, stærð eða magn núverandi húsnæðis, s.s. skrifstofurýma, íbúða eða verslunarhúsnæðis, sem er fyrir."

### **Svar:**

Tekið er undir að mikilvægt sé að orðlag skipulagsákvæða séu skýr, sérstaklega þegar um er að ræða ákvæði eða fyrirmæli sem ekki eru útfærð nánar í deiliskipulag. Orðið gæði, sem finna má í tilvitnuðum hluta skipulagsákvæðanna, er auðvitað huglægt orð og víða notað í almennum markmiðum aðalskipulagsins.

**Vegna þessara athugasemd er bætt við skýringu um hvað sé lagt til grundvallar þegar mat er lagt á hvort uppbygging feli í sér skerðingu á gæðum, sjá afgreiðslu tillögu hér að aftan.**

## 2. Vesturgarður ehf.

3) **Gerð er athugasemd við að ekki er gerð grein fyrir athugun Skipulagsstofnunar á tillögunni, í kynningargögnum, sem fara skal fram lögum samkvæmt áður en tillaga fer í auglýsingu, sbr. 3. mgr. 30. gr. skipulagslaga.**

### **Svar:**

Eins og ávallt og lögum samkvæmt, var tillagan send til Skipulagsstofnunar til athugunar fyrir auglýsingu hennar. Í umsögn Skipulagsstofnunar var ekki gerð athugasemd við að tillagan yrði auglýst en bent á nokkur atriði í framsetningu sem þyrfti að lagfæra. Þau atriði voru lagfærð áður en tillagan fór í auglýsingu.

**Ekki er krafa um að auglýsa athugasemdir Skipulagsstofnunar með tillögunni, nema í þeim tilvikum þegar ekki er komið til móts við athugasemdir stofnunarinnar.**

# Afgreiðsla – tillögur að breytingum og lagfæringum

Formlegar athugasemdir og umsagnir leiða ekki til efnislegra breytinga á aðalskipulagstillögunni.

Orðlag skipulagsákvæðisins er lagfært (gistipjónustu breytt í gististarfsemi).

Til skýringar er einnig bætt við setningu í skýringargreinina við ákvæðið (viðbót undirstrikuð):

- „Á svæði M1a má ekki breyta núverandi húsnæði, s.s. skrifstofuhúsnæði, íbúðum, verslunarhúsnæði í gististarfsemi. Mögulegt er þó að skilgreina gististarfsemi sem ákveðið hlutfall starfsemi nýrrar uppbyggingar, að undangenginni deiliskipulagsgerð, svo lengi sem hún skerði ekki gæði, stærð eða magn núverandi húsnæðis, s.s. skrifstofurýma, íbúða eða verslunarhúsnæðis, sem er fyrir.“ \*
- \*Ný uppbygging eru nýbyggingar, viðbyggingar við eldra húsnæði og eftir atvikum endurbygging húsnæðis. Með endurbyggingu húsnæðis er átt við uppbyggingu þar sem fram fer samhliða á sömu lóð endurbygging eldra húsnæðis og nýbyggingar og takmarkaður hluti eldra húsnæðis er mögulega nýttur í þágu nýrrar uppbyggingar. **Við mat á því hvort heimiluð gististarfsemi skerði mögulega gæði núverandi húsnæðis, verður horft til markmiða aðalskipulags um gæði byggðar, sem sett eru fram í stefnuhlutanum *Borg fyrir fólk, s.s. í köflunum Miðborgin, Borgarvernd, Gatan sem borgarrými og Húsnæði fyrir alla***

# Afgreiðsla – tillögur að breytingum og lagfæringum

Vegna afgreiðslu aðalskipulagsbreytingarinnar og væntanlegrar gildistöku hennar er eftirfarandi áréttað:

- Varðandi umsagnarbeiðnir um rekstrarleyfi fyrir gististaði og umsóknir um notkunarbreytingar hjá byggingarfulltrúa, sem nú eru í ferli og hafa sannanlega borist til Reykjavíkurborgar fyrir samþykkt borgaryfirvalda á aðalskipulagsbreytingunni, þá verða þær umsóknir meðhöndlaðar á grundvelli þeirra ákvæða aðalskipulagsins um M1a, sem eru í gildi á þeim tíma. Það gildir þó ekki um umsóknir sem kalla á breytingu á gildandi deiliskipulagi.

Úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs 28. júní 2017

**Bíldshöfði 18**, breyting á deiliskipulagi

Lögð fram umsókn Marvins Ívarssonar, mótt. 8. júní 2017, varðandi breytingu á deiliskipulagi Ártúnshöfða vegna lóðarinnar nr. 18 við Bíldshöfða. Í breytingunni felst að hafa fjölbreytta blandaða atvinnustarfsemi í mannvirkjum á lóðinni í formi skrifstofuhúsnæðis, verslunar og þjónustu, matvælaframleiðslu, veitingahúsa, gististaða í flokki I-III, heildsölu, lagerhúsnæðis, létts iðnaðar og verkstæða fyrir léttu iðnaðarstarfsemi., samkvæmt uppdr. Teiknir ehf., dags. 26. júní 2017.

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



# BÍLDSHÖFÐI 18 – Deiliskipulagsbreyting til að heimila gististað í flokki II

Umhverfis- og skipulagsráð

28. júní 2017



# Forsendur

- Jákvætt var tekið fyrirspurn um að breyta deiliskipulagi til að heimila gististaði í flokki II-III á Bíldshöfða 18 í umsögn dags. 20. desember 2016.
- Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er Bíldshöfði 18 á þróunarsvæði þ89 Höfðar-Vogur. Miðsvæði (M4b):

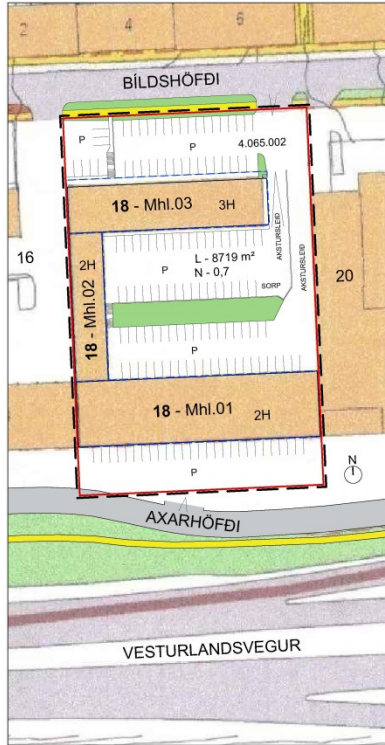
*Fyrst og fremst gert ráð fyrir rýmisfrekum verslunum, heildsölum og skrifstofum. Léttur iðnaður og verkstæði eru leyfð. **Að öllu jöfnu er ekki gert ráð fyrir gistiheimilum eða hótélum nema það sé sérstaklega tilgreint í deiliskipulagi.** Gera skal grein fyrir nýjum matvöruverslunum í deiliskipulagi. Áætluð aukning atvinnuhúsnæðis 70 þúsund m<sup>2</sup> (nettóaukning). Hluti aukningar atvinnuhúsnæðis er að skipulagstímabili loknu.*

- Í gildi er deiliskipulag fyrir Ártúnshöfða, samþykkt 1. júní 1999, ásamt síðari breytingum. Upphaflega var Ártúnshöfðinn skipulagður sem iðnaðarsvæði sem ein heild, og var þá mikil eftirspurn og brýn þörf fyrir iðnaðarlóðir af mörgum mismunandi stærðum í Reykjavík.
- Í deiliskipulaginu segir: „Landnotkun á skipulagssvæðinu hefur breyst, t.d. hefur hlutfall þjónustugreina, skrifstofustarfsemi og verslunarstarfsemi orðið mun hærra innan hverfisins en áætlað var og ráðgert.“ Ekki eru fyrir hendi heimildir fyrir gististað í deiliskipulaginu á lóð nr. 18 við Bíldshöfða.

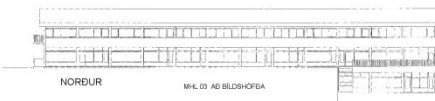
# BÍLDSHÖFÐI 18 - TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGSBREYTINGU - JÚNÍ 2017



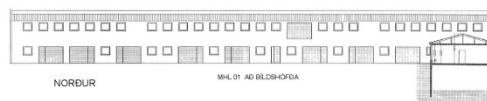
HLUTI GILDANDI DEILISKIPULAGS  
Ártúnshöfða - iðnaðarsvæði, samþykkt 1. júní 1999



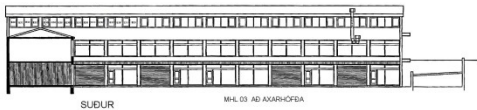
TILLAGA AÐ BREYTINGU FYRIR LÓÐINA BÍLDSHÖFÐI 18  
Sem er hluti af Ártúnshöfði - iðnaðarsvæði, samþykkt 1. júní 1999



NORÐUR MHL.03 AÐ BÍLDSHÖFÐA



NORÐUR MHL.01 AÐ BÍLDSHÖFÐA



SÚÐUR MHL.02 AÐ AXARHÖFÐA

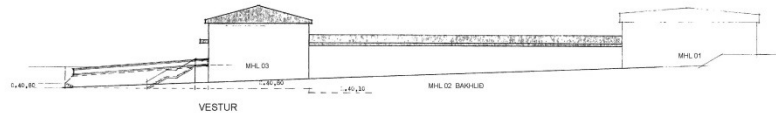


SÚÐUR MHL.01 AÐ AXARHÖFÐA



AUSTUR

MHL.02 FRAMLIÐ



VESTUR

## Greinargerð

Fyrir lóðina Bildshöfði 18, staðgr. 4.065.002 er í gildi deiliskipulag fyrir Ártúnshöfða - iðnaðarsvæði, samþykkt 1. júní 1999, ásamt síðari breytingum og greinargerð samþykktri í febrúar 1999.

Ekki er getið um sérstaklega í skilmálum gildandi deiliskipulaga hvaða starfsemi sé leyfð á lóðunum nema ef liðið er til heiti deiliskipulagssvæðisins, en þar er tekið sérstaklega fram að um sé að ræða Ártúnshöfða - iðnaðarsvæði. Skilmálarinn bera að auki að öllu leiti keim af því að aðallega sé um að ræða iðnaðarsvæði.

Í Gildandi aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 segir um svæðið: Þ89 Höfðar-Vogur. Miðsvæði (M4b). Fyrst og fremst gert ráð fyrir rýmifrekum verslunum, heildsölum og skrifstofum. Líttur iðnaður og verkstæði leyft. Að öllu jöfnu er ekki gert ráð fyrir gistihæimilum eða hótélum nema það sé sérstaklega tilgreint í deiliskipulagi. Gera skal grein fyrir nýjum matvöruverslunum í deiliskipulagi. Einnig er vísað til uppbyggingar á svæðinu í kaflanum Borgin við Sundin.

## GILDANDI SKILMÁLAR DEILISKIPULAGS:

Gert er ráð fyrir einni tengingu fyrir hverja lóð við Bildshöfða nema lóð nr. 20 þar sem tengingar verða tvær. Þar sem lóðarhafar þurfa að sameinast um tengingar má vegna landhalla skil vera kvóð um aðkomu allra.

Girða skal lóðir á lóðamörkum. Girðingar skulu vera á steypnum undirstöðum og að jafnaði 2,0 metrar á hæð. Undanteknar þessari reglu eru lóðir við Bildshöfða sem liggja að Axarhöfða og lóðir meðfram Bildshöfða að sunnan þar sem aðstæður eru þannig að aðkoma gefur ekki tilefni til annars. Girðingar eru háðar samþykki byggingarfulltrúa. Þar sem ekki eru girðingar á lóðamörkum skal ganga frá lóðamörkum á annan skýran hátt og í réttri hæð.

Eitt bílastæði skal vera á lóð fyrir hverja 50 fermetra húsnæðis á lóðinni. Lóðarhafar skulu sýna fram á fullnægjandi fjölda bílastæða innan sína lóða og fyrirkomulag þeirra í samræmi við reglugerð. Verði ekki sýnt fram á tilskilinn fjölda bílastæða miðað við raunverulegt byggingarmagn, eóli starfsemi og aðstæður á lóð verður lóðarhafa gert að greiða ákveðið gjald til bílastæðisjóðs af þeim staðum sem hann getur ekki uppfyllt innan sinnar lóðar. Bílastæði og bílþjón skulu málþök.

Nýtingarhlutfall lóðar má vera allt að 0,7, þ.e. göfflatarmál brúttó verði allt að 70% af flatarmáli lóðar, enda verði bílastæðakröfur uppfylltar. Ekki verða leyfðar fleiri nýbyggingar, viðbyggingar eða stakkinar þar sem nýtingarhlutfall hefur þegar náð 0,7. Notkun gáma innan lóða umfram venjulegan hleðslutíma er óheimil nema með sérstöku samþykki byggingarfulltrúa.

Lóðir við Bildshöfða 8-18 eru stækkaðar um 15,0 metra til suðurs og teljast fyrstu 8,0 metrar vera athafnasvæði og bílastæði næstu 7 metrar teljast vera akstursgata og jaðarsvæði. Á góttunni er kvóð um almenna umferð og lóðarhofum óheimilt að hindra almenna umferð. Gatan (Axarhöfði) verði sameign lóðarhafa og skulu þeir mynda félag um framkvæmd hennar og rekstur.

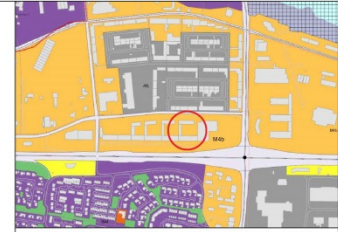
## BREYTINGAR VIÐ SKILMÁLAR DEILISKIPULAGS:

Ekki er gerð krafa um girðingar á lóðamörkum, en nýjar girðingar eru háðar samþykki byggingarfulltrúa. Þar sem ekki eru girðingar á lóðamörkum skal ganga frá lóðamörkum á annan skýran hátt og í réttri hæð.

Hús skulu rúmast innan skilgreinds byggingarreits en heimilt er að fara með þakkanta, skyggni, skýli, svalir, stiga og lyftur útfyrir byggingarreit svo framarlega sem það hindrar ekki aðkomu eða starfsemi á lóðinni eða nærliggjandi lóðum.

Heimilt er að hafa starfsemi sem samræmist skilgreiningu á miðsvæði M4b í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030. Gististæðir í flokki I-III eru heimilt á svæðinu. Á 1. til 2. hæð með aðgengi að Bildshöfða skal vera verslun og þjónusta opin almenningsi og þar er ekki heimilt að byrja fyrir glugga.

Að öðru leiti vísað til gildandi skilmála frá 1. febrúar 1999.



YFIRLITSMYND ÚR AÐALSKIPULAGI REYKJAVÍKUR 2010-2030

## SKÝRINGAR:

- SKIPULAGSMÖRK
- LÓÐAMÖRK
- - - BYGGINGAREITUR
- GANGSTÍGUR
- GÖTUR
- NÚVERANDI BYGGING
- GRÆNT SVÆÐI
- 3H HÚSHÆÐIR
- P BÍLASTÆÐI-PLAN
- L LÓÐARSTÆRÐ
- N NÝTINGARHLUTFALL
- N NORDURPILA

## SAMÞYKKTIR:

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

Tillagan var auglýst frá \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_ með athugasemdafrest til \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_.

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



Verkheft: BÍLDSHÖFÐI 18 Reykjavík  
 Teikning: Tillaga að deiliskipulagsbreytingu  
 Verkskipti: Ríverside ehf. Dags: 26.06.2017  
 Hönnuður: Marvín Ivarsson Kvarði:  
 Kennitala: 170573-4399 Stærð: A2  
 Teiknað: MÍ Breyting:  
 Áritun: Teikn nr. 001

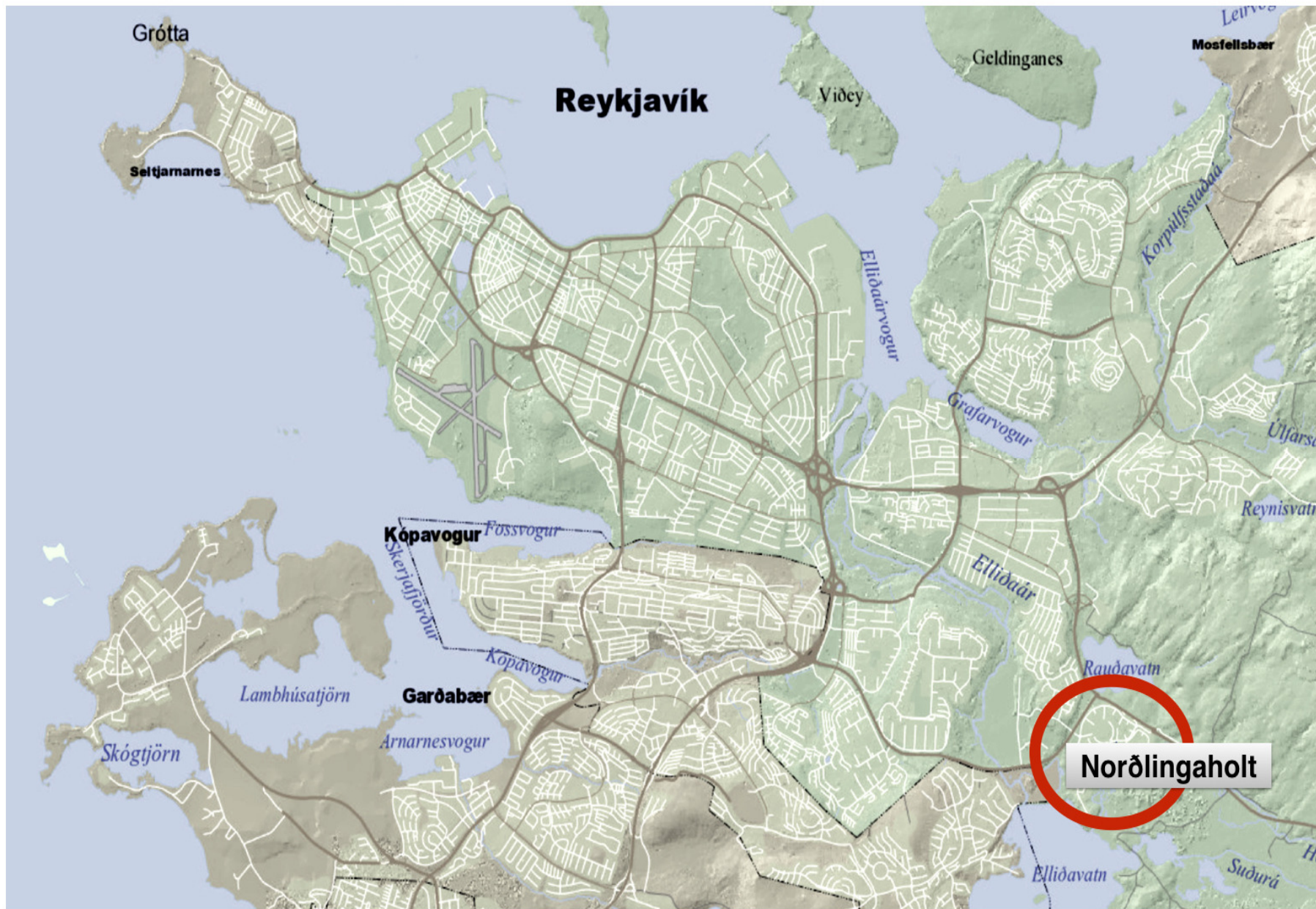
Öðrú er teikningarmann (TMM) nema með sér frá. Öðrú skilgreinir skilgreiningu á lóðum og er heimilt að breyta teikningu og breyta byggingarfulltrúa samþykkingu, eftir því og einnig skulu uppfylla skilgreiningarfulltrúa, sem og reglugerð um vöðugi með byggingarfulltrúa.

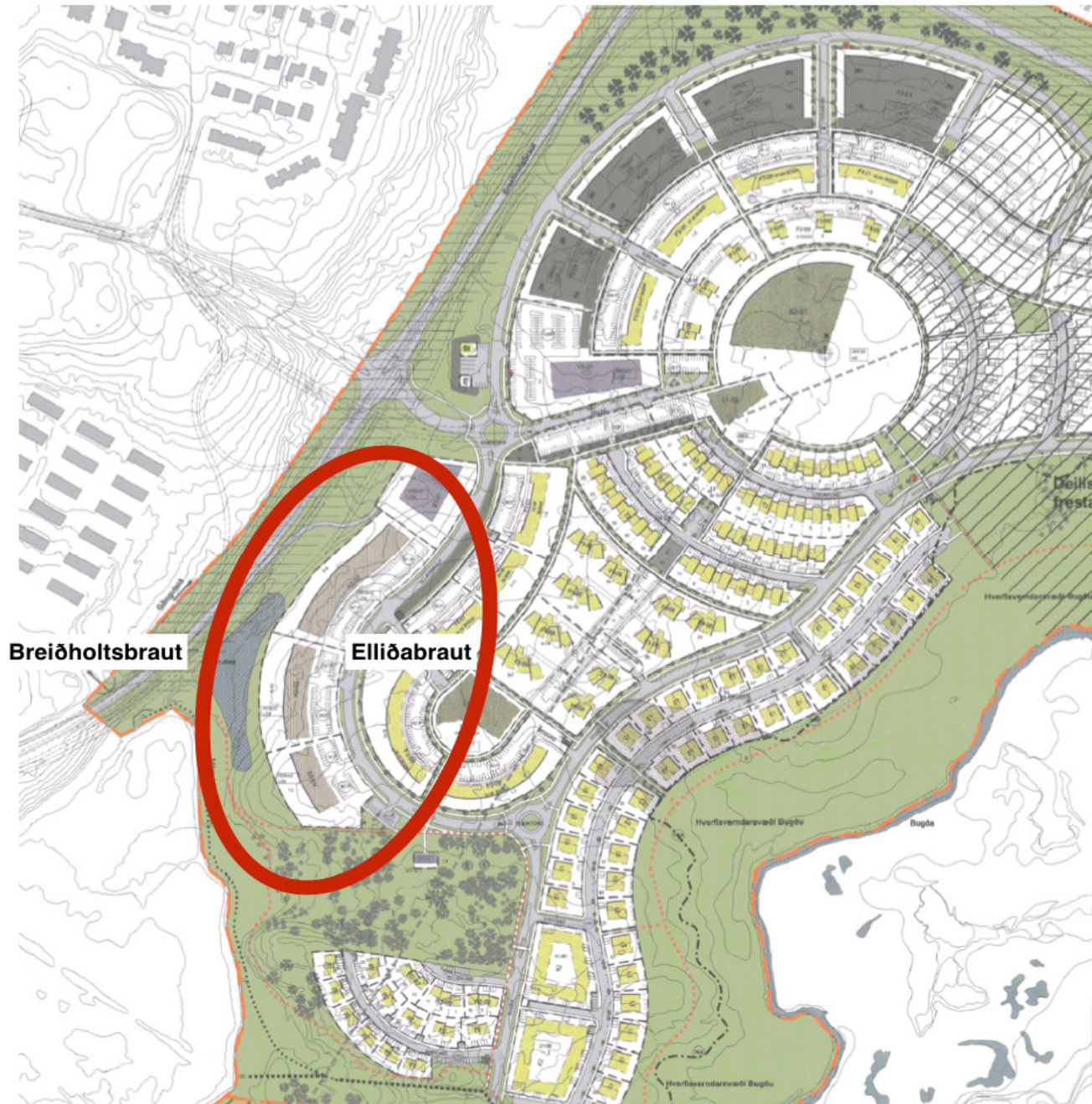
Úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs 5. júlí 2017

**Elliðabraut 4-6, 8-10 og 12, breyting á deiliskipulagi**

Lögð fram umsókn Plúsarkitekta mótt 31. ágúst 2016 varðandi breytingu á deiliskipulagi Norðlingaholts vegna lóða nr. 4-6, 8-10 og 12 við Elliðabraut. Í breytingunni felst að þar sem áður var gert ráð fyrir atvinnuhúsnæði er nú gert ráð fyrir 1-4 hæða íbúðarhúsnæði, skv. uppdráttum Plúsarkitekta ehf., dags. 29. júní 2017. Einnig er lögð fram skýringarmynd dags. 29. júní 2017. Byggingarmagn mannvirkja er óbreytt.

Samþykkt mað þeim breytingum sem fram komu á fundinum að auglýsa framlagða tillögu, skv. 1. mgr. 41. gr. sbr. 1. mgr. 43.gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Vísað til borgarráðs.



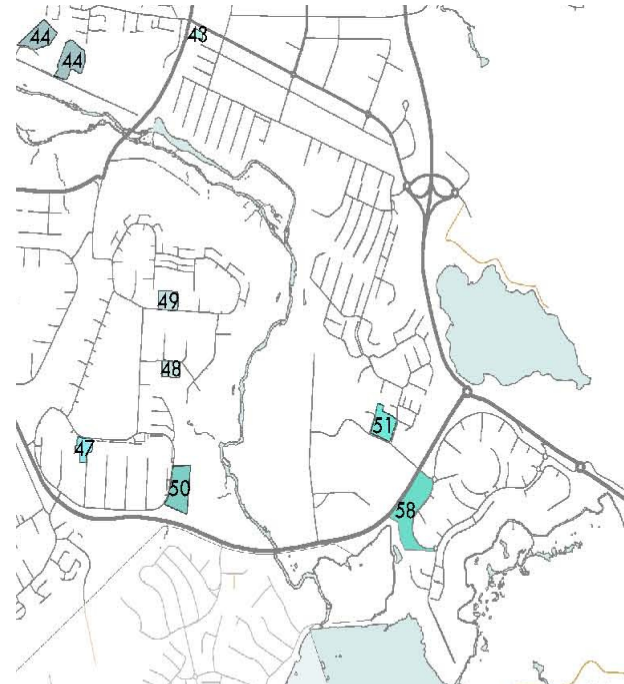
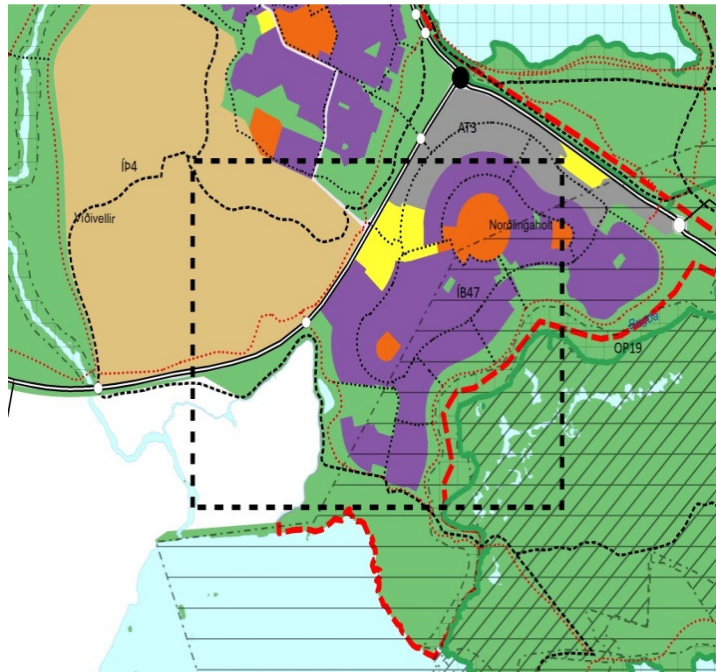


**Breiðholtsbraut**

**Elliðabraut**

# Aðalskipulagsbreyting

## Útfærsla breytingar



58	Elliðabraut	200	3,0	60	3-5	2016-2020
----	-------------	-----	-----	----	-----	-----------

### Landnotkun fyrir br.

- „Fyrst og fremst léttur iðnaður, sem ekki hefur í för með sér mengun, verkstæði, umboðs- og heildverslanir, skrifstofur tengdar umræddri starfsemi, þjónusta og rýmisfrem verslun, svo sem bílasölur.“
- Um 19 þús. m<sup>2</sup> af atvinnuhúsnæði heimilað við Elliðabraut 4-12. Hæð bygginga 3-4 (breyting á deiliskipulagi 2008).

### Markmið br.

- Fjölga íbúðum og bregðast við núverandi ástandi á húsnæðis- og leigumarkaði höfuðborgarsvæðisins.
- Bæta ásýnd svæðis í nágrenni við opna náttúru.
- Styrkja Norðlingaholtið sem sjálfbært hverfi til lengri tíma. Fjölgun íbúa getur m.a. styrkt uppbyggingu verslunar- og þjónustu innan hverfisins
- Stuðla að fjölbreyttari búsetukostum og húsaerðum í Norðlingaholti.
- Miðað verði við sama heildar byggingarmagn fyrir og eftir breytingu.

Athafnasvæði verður íbúðarbyggð

Áætlaður fjöldi íbúða verður 200

Nýr byggingarreitur skilgreindur

# Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 – Norðlingaholt, Elliðabraut

## Minnisblað Skóla- og frístundasviðs

### *Grunnskólabörn við Elliðabraut*

Af þessum 230 íbúðum er gert ráð fyrir að 70 þeirra verði einstaklingsíbúðir og er ekki gert ráð fyrir börnum í þeim íbúðum. Í hinum 160 má hinsvegar búast við börnum. Um 930 íbúðir eru í dag tilbúnar í Norðlingaholti og í þeim búa að meðaltali 0,61 grunnskólabörn sem er hæsta hlutfall í borginni. Sé þetta hlutfall margfaldað við 160 má búast við að þegar þær verða tilbúnar árið 2023, muni það skila í það heila 98 grunnskólabörnum. Í töflu 2 má sjá spá um grunnskólabörn í nýjum íbúðum við Elliðabraut.

Tafla 2. Grunnskólabörn eftir árum við Elliðabraut							
Ár	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Fjöldi grunnskólabarna hvert ár	0	0	0	25	25	24	24
Fjöldi grunnskólabarna samtals	0	0	0	25	50	74	98

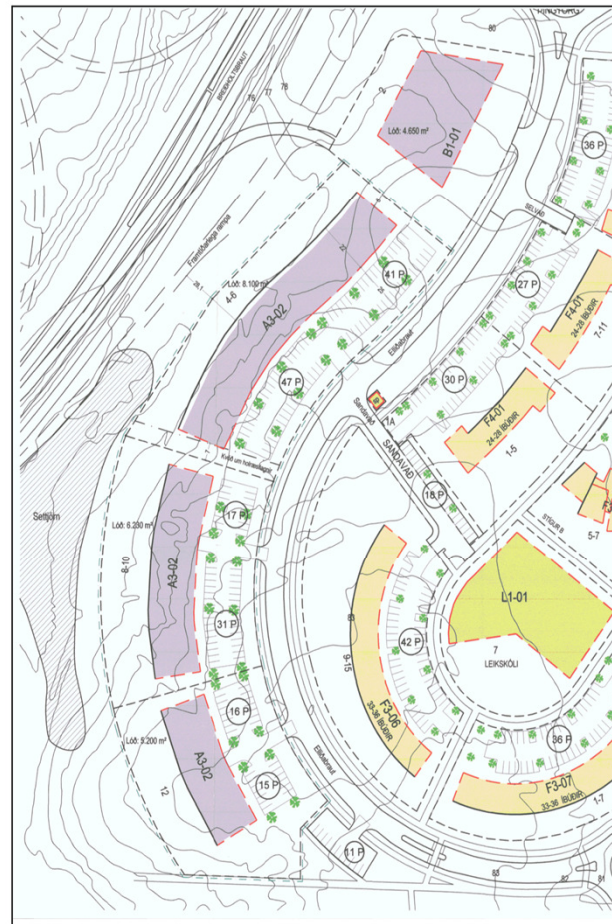
### *Nemendaspá í Norðlingaskóla vegna Elliðabrautar*

Í töflu 3 má sjá nemendafjöldaspár í Norðlingaskóla til haustins 2022<sup>1</sup> sem m.a. gerir ráð fyrir viðbótinni við Elliðabraut úr töflu 2.

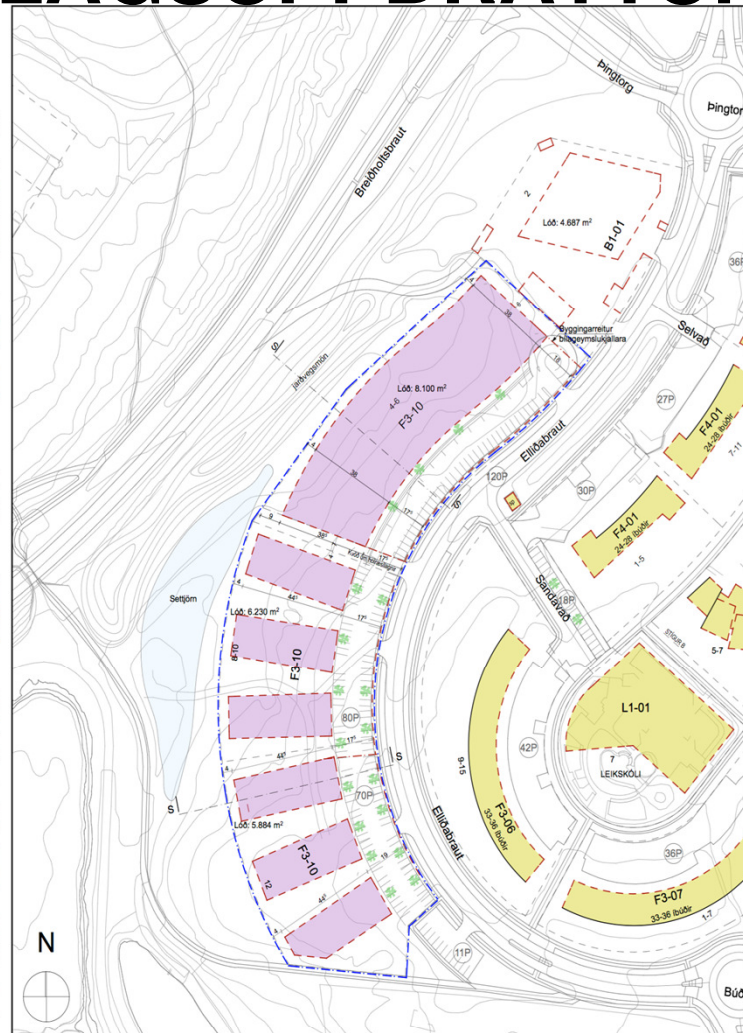
Tafla 3. Nemendaspá fyrir Norðlingaskóla, með og án Elliðabrautarinnar							
	Raun	Spá					
	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020	2020-2021	2021-2022	2022-2023
Norðlingaskóli	593	603	623	642	636	624	606
Viðbót úr Elliðabrautinni	0	0	0	0	661	674	680

# DEILISKIPULAGSUPPDRAKTUR 1

Reykjavíkurborg - Norðlingaholt - Elliðabraut 4-12



Hluti af gildandi deiliskipulagi samþykktu í borgarráði 11. apríl 2003 með síðari breytingum Mkv. 1:1000



Tillaga að breytingu á deiliskipulagi Mkv. 1:1000

## TÁKN

### Skýringar

- Mörk breytingar
- Lótamörk
- Bundin byggingarlinna
- Tré: Staðsetning ekki bundin, Staðsetning sjá skilmála.

- Byggingarmálur
- Blálegymala neðanjarðar
- Bilastæði
- p

## ELLIDABRAUT 4-12 Greinargerð

Í gildi er deiliskipulag Reykjavíkurborg - Norðlingaholt - Elliðabraut 4-12 sem var samþykkt þann 15. 8. 2008. Tillaga að breytingu á deiliskipulagi nær yfir lóðirnar Elliðabraut 4-12 og telur hún í sér heimild að breyta landnotkun úr atvinnuhúsnæði (A3-02) í búðarhúsnæði (F3-10).

### Gildandi Skiplagsskilmálar 14 ATVINNUMHÚSNÆÐI, ATVINNUMVÆÐI

**Húsgærð:** Um er að ræða eins af fjögurra hæða hús fyrir fjölbættu starfsemi þar sem aðstoðar leyfa. Auk þess sem hér stendur, er vísað til samnefndra skilmála.

**Hönnun húsa og lóða:** Atvinnuhúsin eru 3-4 hæðum. Vegna nálægðar við búðarbyggð og þar sem aðkomu búðarbyggjarinnar er í gegnum atvinnuhúsnæði, er krafist menningarfullrar hönnunar og viðkomandi atvinnuhúsnæði. Kvæð er um að aðaluppdráttur fylgi sérteikning af skiplagi lóðar. Kvæð er um að gróursetningu á 15% af fatarmáli lóða. Vegna höfnitarmála er kvæð um að veggur risi í bundinni byggingu meðfram tengibrú 4-6 metra hæð. Undirvæður veggur má vera hluti af húsi.

**Húshæðir og þök:** Hæðir húsa skal miða við gólfstöðu aðkomuhæðar (GK). Salarnæð er 3,5 - 4,0 m, sjá hæðarstöð og skýringar og síðastastseðlinga. Þök skulu vera frjá (húli 150) eða einhalla. Forðast skal þakfrétting úr fyrir bundna byggingarlinnu.

**Bilastæðir og bílastæði:** Bilastæði við húsin skulu vera eitt stæði fyrir hverja 35 m<sup>2</sup> byggs og eitt stæði fyrir hverja 50 m<sup>2</sup> lagahúsnæði nema annars sé getið í sérkröfum. Fjöldi bílastæða við hverja lóð er leiðbeinandi. Við fulla nýrningu byggingarmagns er skjólkennilegt annað en að bílastæðum verði komið fyrir í neðanjarð bilagrymsum. Bláský meðfram mún eru leyfing. Heimilt er að láta bilagrymsu ná 2,0m frá lóðarmörkum neðanjarðar.

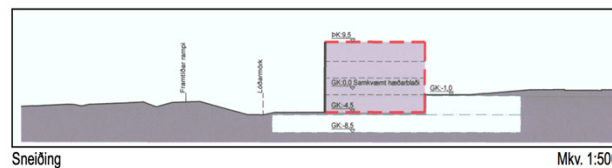
Bilastæði (herbergjafró)	Húsnæði
Eini / öngva herbergja	30%
Þrigga herbergja	30%
Fjögurra/fimmis herbergja	30%
Annad	10%

**14.5 Almenn stöð fyrir A3-02, Elliðabraut 4-12**  
Aðkoma og lóð: Lóðirnar eru þrjár. Aðkoma er frá safngötu hverfisins. Lóðunum hallar u.þ.b. 4 metra til vesturs. Hímarkastærðir hús eru 5.050 - 7.900 m<sup>2</sup>. Lóðarlífið mun eftir fremsta megni nýta úppöfn eða í hjólmörk meðfram Breiðhólabraut.

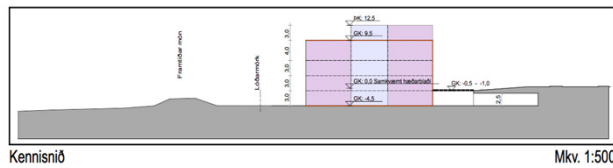
**Húshæðir og þök:** Leyfing er að bygga 3-4 hæðir auk bláskjalara þar sem aðstoðar leyfa. Þak skal vera flat eða einhalla.

**Hönnun:** Hönnunin er á áhersandi stað. Krafist er menningarfullrar hönnunar.

**Veggerð:** Deiliskipulagsuppdrátturinn sýnir framdráttu rampans, vestur lóðarinnar sem unnið var í samráði við Svæðis Veggerðarinnar. Gógn þar að litandi hafja þegar verið sendi til Svæðis Veggerðarinnar.



Sneiðing Mkv. 1:500



Kennisnið Mkv. 1:500

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

Tilagan var auglýst frá \_\_\_\_\_ 20\_ með athugasemdafrestni til \_\_\_\_\_ 20\_.

Auglýsing um gildistöðu breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðnda þann \_\_\_\_\_ 20\_.

**ARKITEKTAR**  
Elliðabraut 4-12  
Reykjavík  
Deiliskipulag

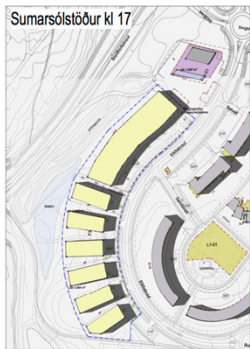
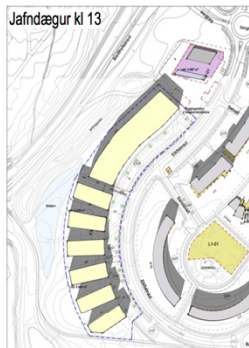
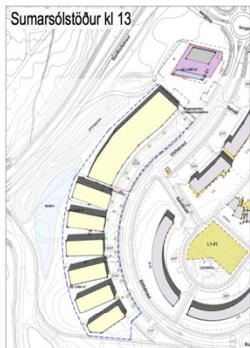
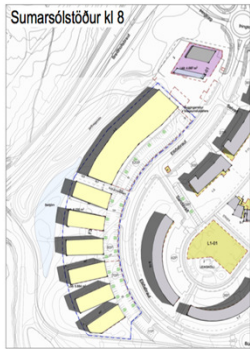
sigl. 29.06.2017  
skil. PNE/ED  
skilur.

Hönnun / progression arkitekt: 030906-3389  
Páll Pálsson arkitekt: 070889-2119

Framútd 31 - 101 Reykjavík

**A01**





Skýringarmynd  
Afstöðumynd 1:1000



Skýringarmynd  
Hort fyrir skipulagsreit til austurs  
ELLÍÐABRAUT 4-12 / Skilmálatöflur  
Gildandi skilmálar og skilmálatöfla

Gönguheit	Húsgerðir	Þjód hæð	stærð köbr	Stærð hús ín bláig (A-gm)	Mín. útlár (ín bláig)	Fj. bílastæði í lóð (eðberandi)
<b>Eilíðabraut 4-6</b>	Atr- og þjón. húsnæði	3-4	8.100	7.900	0,98	83
<b>Eilíðabraut 8-10</b>	Atr- og þjón. húsnæði	3-4	6.230	5.750	0,92	60
<b>Eilíðabraut 12</b>	Atr- og þjón. húsnæði	3-4	5.200	5.540	0,97	57

Þreyttir skilmálar og upplýrt skilmálatöfla

Gönguheit	m <sup>2</sup>	lóð m <sup>2</sup>	hæðir	notkun	Fjöldi íbúa	bílastæði (eðberandi)	ískrun
<b>Eilíðabraut 4-6</b>	7.900	8.100	1-4	íbúðarhúsnæði	83	120	A
	600		1-4	svaflr ígjærðar, bílg.			B
	5.000		1-4	svaflr, þakgarðar			C
	7.300			kjallari	blággymnasia öfl		B
<b>Heild</b>	21.000			A + B + C			
A + B otafarðar	8.500	1-4		A + B			
Nýting A + B + C	2,58						
Nýting A + B otafarðar	1,05						
Nýting A otafarðar	0,98						

Gönguheit	m <sup>2</sup>	lóð m <sup>2</sup>	hæðir	notkun	Fjöldi íbúa	bílastæði (eðberandi)	ískrun
<b>Eilíðabraut 8-10</b>	5.750	6.230	1-5	íbúðarhúsnæði	60	77	A
	1000		1-5	svaflr ígjærðar, bílg.			B
	3000		1-5	svaflr, þakgarðar			C
	6000			kjallari	blággymnasia öfl		B
<b>Heild</b>	14.200			A + B + C			
A + B otafarðar	6.750	1-4		A + B			
Nýting A + B + C	2,60						
Nýting A + B otafarðar	1,08						
Nýting A otafarðar	0,92						

Gönguheit	m <sup>2</sup>	lóð m <sup>2</sup>	hæðir	notkun	Fjöldi íbúa	bílastæði (eðberandi)	ískrun
<b>Eilíðabraut 12</b>	5.400	5.540	1-5	íbúðarhúsnæði	57	73	A
	900		1-5	svaflr ígjærðar, bílg.			B
	3000		1-5	svaflr, þakgarðar			C
	5000			kjallari	blággymnasia öfl		B
<b>Heild</b>	14.300			A + B + C			
A + B otafarðar	6.300	1-4		A + B			
Nýting A + B + C	2,58						
Nýting A + B otafarðar	1,04						
Nýting A otafarðar	0,97						

Uppfærsla töflunnar felur í því að bæta viðmælingum B og C-ryms í lóðgerðinni með tilheyrandi ískrunum í nýtinguáætlanirinnar. Þetta er samræmi við staði ST 30 ákv. skipulagsreglu. Byggingarmagn er ekki aðal mál við forsendur deiliskipulagsins, heldur eingöngu verið að koma inn B og C-ryms ákv. staðinn.

Bein samantætur upplýsingar skilmálatöfla, við þá eðli er mögulegt með því að lesa stuðlaðinn í eðli töflu og bers saman við Nýting A otafarðar upplýsingar töflu.

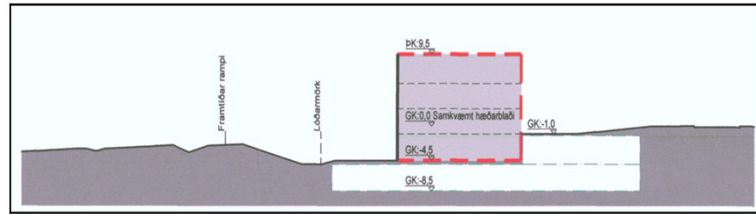


Skýringarmynd SnA A A 4-500

ATH. Skýringarmyndir eru ekki bindandi.  
Þær sýna mögulega útfærslu bygginga og lóðar  
en ber ekki að túlka sem hluta af deiliskipulagsskilmálum.

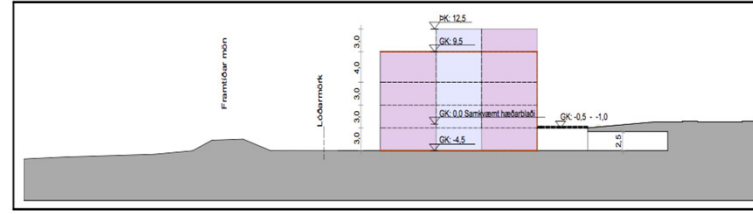
**+ARKITEKTAR**  
Eilíðabraut 4-12  
Reykjavík  
Deiliskipulag skýringarmynd

dag. 29.06.2017  
mku.  
tekn. PHEEED  
vefir.



Sneiðing  
gildandi deiliskipulagi

Mkv. 1:500



Kennisnið  
Tillaga að breytingu á deiliskipulagi

Mkv. 1:500



Skýringarmynd Sníð A-A 1:500



Ásýnd frá Elliðabraut



Inngangar í íbúðir um inngarð

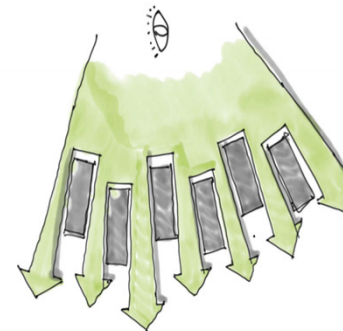
# Breytt byggingarform á lóðum 8-12



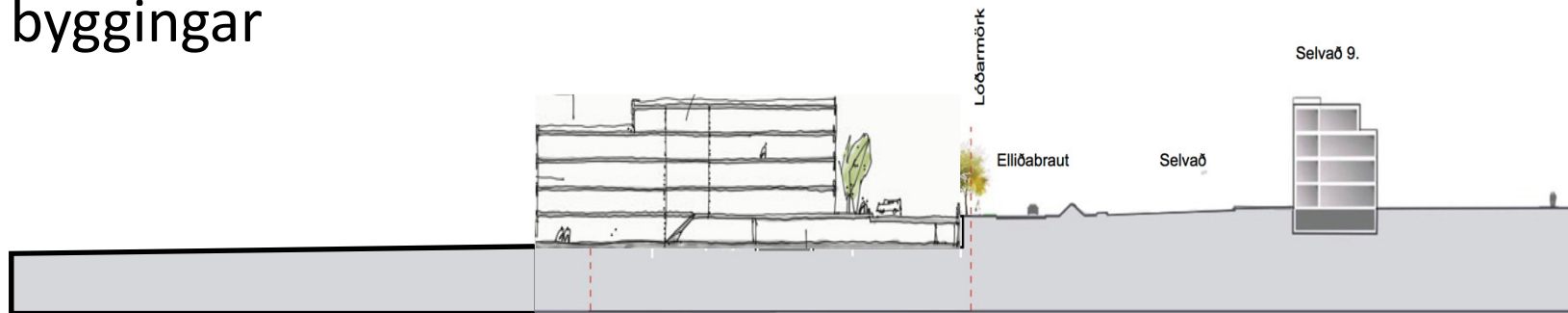
Stakstæðar byggingar



Útsýn frá húsum



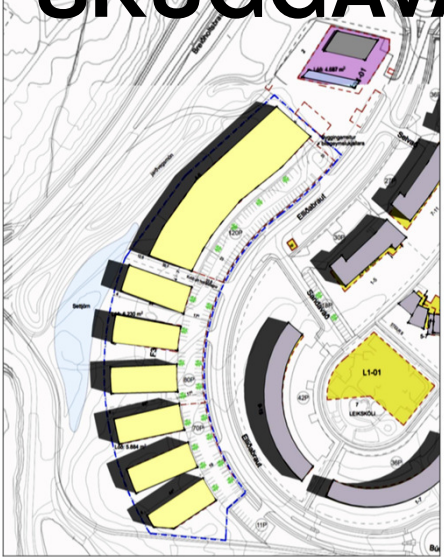
Útsýn milli húsa



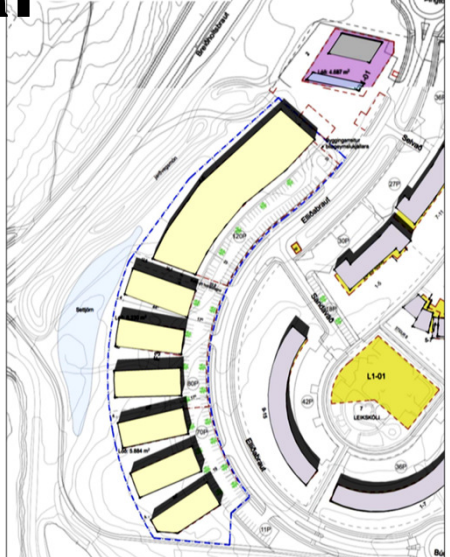
Skýringarmynd Snið

# SKUGGAVARP

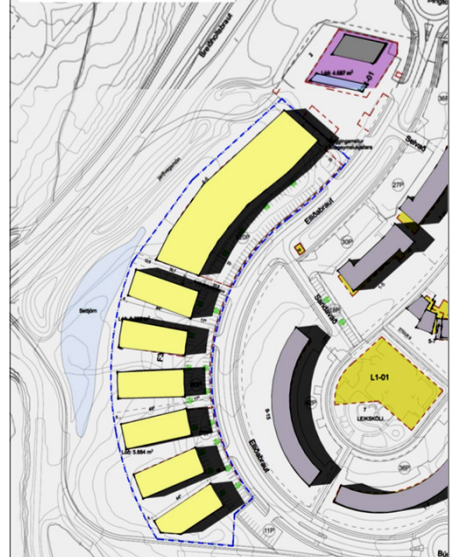
Sumarsólstöður kl 8



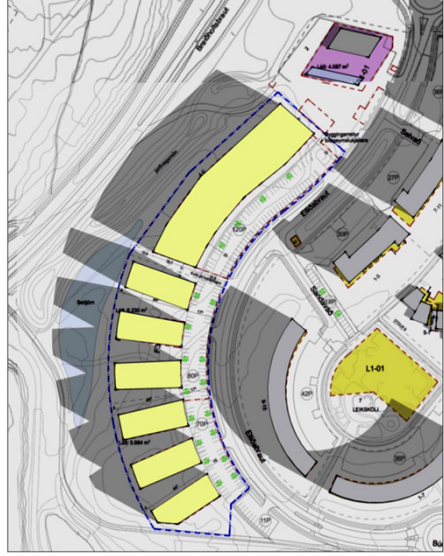
Sumarsólstöður kl 13



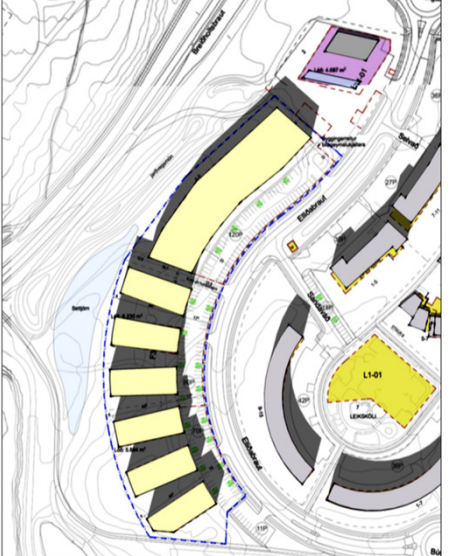
Sumarsólstöður kl 17



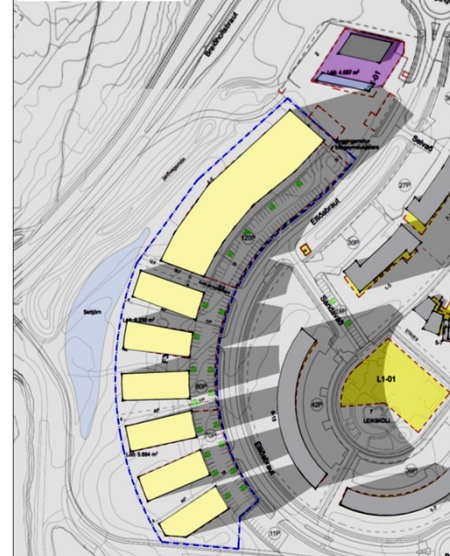
Jafndægur kl 8



Jafndægur kl 13



Jafndægur kl 17



## ELLIDABRAUT 4-12 / Skilmálatöflur

Gildandi skilmálar og skilmálatöflur

Götuheiti	Húsagerðir	fjöldi hæða	stærð lóðar	Stærð húsn. án bilag. (A-rými)	Nhl. lóðar (án bilag.)	Fj. bílast. á lóð (leiðbeinandi)
<b>Elliðabraut 4-6</b>	Atv- og þjón. húsnæði	3-4	8.100	7.900	0.98	83
<b>Elliðabraut 8-10</b>	Atv- og þjón. húsnæði	3-4	6.230	5.750	0.92	60
<b>Elliðabraut 12</b>	Atv- og þjón. húsnæði	3-4	5.200	5.540	0.97	57

## Breyttir skilmálar og uppfærð skilmálatöflur

Götuheiti	m2	lóð m2	hæðir	notkun	Fjöldi íbúða	bílastæði (leiðbeinandi)	flokkun
<b>Elliðabraut 4-6</b>	7.900	8.100	1-4	íbúðarhúsnæði	83	120	A
	600		1-4	svalir /glerjaðar, bílg.			B
	5.000		1-4	svalir, þakgarðar			C
	7.500		kjallari	bilageymsla ofl			B
Heild	21.000			A + B + C			
A + B ofanjarðar	8.500		1-4	A + B			
Nýting A + B + C	2.59						
Nýting A + B ofanjarðar	1.05						
Nýting A ofanjarðar	0.98						

Götuheiti	m2	lóð m2	hæðir	notkun	Fjöldi íbúða	bílastæði (leiðbeinandi)	flokkun
<b>Elliðabraut 8-10</b>	5.750	6.230	1-5	íbúðarhúsnæði	60	77	A
	1000		1-5	svalir /glerjaðar, bílg.			B
	3500		1-5	svalir, þakgarðar.			C
	6000		kjallari	bilageymsla ofl			B
Heild	16.250			A + B + C			
A + B ofanjarðar	6.750		1-4	A + B			
Nýting A + B + C	2.60						
Nýting A + B ofanjarðar	1.08						
Nýting A ofanjarðar	0.92						

Götuheiti	m2	lóð m2	hæðir	notkun	Fjöldi íbúða	bílastæði (leiðbeinandi)	flokkun
<b>Elliðabraut 12</b>	5.400	5.540	1-5	íbúðarhúsnæði	57	73	A
	900		1-5	svalir /glerjaðar, bílg.			B
	3000		1-5	svalir, þakgarðar			C
	5000		kjallari	bilageymsla ofl			B
Heild	14.300			A + B + C			
A + B ofanjarðar	6.300		1-4	A + B			
Nýting A + B + C	2.58						
Nýting A + B ofanjarðar	1.04						
Nýting A ofanjarðar	0,97						

Úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs 28. júní 2017

### **Gufunes, áfangi 1, lýsing**

Lögð fram lýsing umhverfis- og skipulagssviðs, skipulagsfulltrúa, dags. 9. júní 2017, um nýtt deiliskipulag fyrir Gufunessvæðið, 1.áfangi. Stærð svæðis er um 12,5 hektarar og markmiðið er að skipuleggja áhugaverðar og spennandi lóðir tengdar kvikmyndagerpi í tengslum við blandaða byggð á svæðinu. Jafnframt að huga að tengingum innan og utan svæðis og hafa í huga heildarsýn á skipulagssvæðið og nýta þann grunn sem vinningstillaga úr hugmyndasamkeppni um svæðið leiddi í ljós.

Lýsing samþykkt til kynningar og umsagnar með vísan til 1. mgr. sbr. 3. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Samþykkt að vísa lýsingunni til umsagnar hverfisráðs Grafarvogs, íbúasamtaka Grafarvogs, Skipulagsstofnunar, Faxaflóahafna, Vegagerðarinnar, Umhverfisstofnunar, Náttúrufræðistofnunar, Minjastofnunar Íslands Borgarsögusafns Reykjavíkur, Orkuveitu Reykjavíkur/Veitna, og Sorpu Lýsingin verður aðgengileg á vef umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkur. Vísað til borgarráðs.



# GUFUNES, 1.ÁFANGI

SKIPULAGSLÝSING VEGNA NÝS DEILISKIPULAGS

Lögð fram skv. 1. mgr. 40. gr. skipulagslaga 123/2010

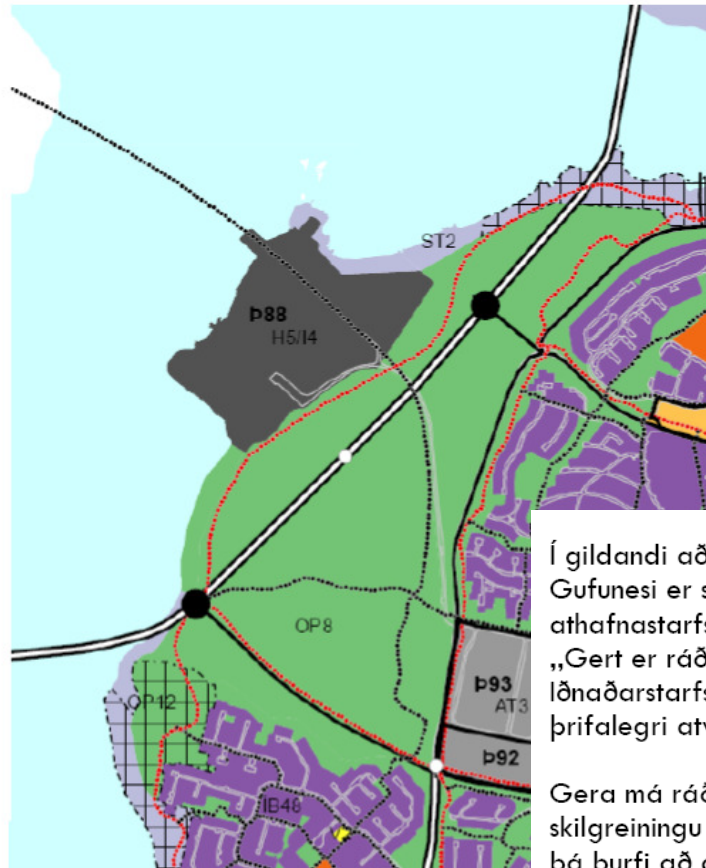


Dags. 9. júní 2017



## TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

### AÐALSKIPULAG REYKJAVÍKUR 2010-2030



Mynd 8  
Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030.

Í gildandi aðalskipulagi Reykjavíkur þá kemur fram að hugmyndum um blandaða byggð í Gufunesi er slegið á frest þar til að skipulagstímabili loknu og er því gert ráð fyrir iðnaðar- og athafnastarfsemi í Gufunesi framan af skipulagstímabilinu. Um svæði **p88 Gufunes segir**; „Gert er ráð fyrir starfsemi sem almennt fellur undir skilgreiningu athafna- og iðnaðarsvæða. Iðnaðarstarfsemi á svæðinu er víkjandi en gert er ráð fyrir blandaðri byggð íbúða og þrífalegri atvinnustarfsemi á svæðinu í framtíðinni“.

Gera má ráð fyrir að verði skipulögð blönduð byggð á Gufunessvæðinu (miðsvæði skv. skilgreiningu landnotkun í aðalskipulagi) í samræmi við hugmyndir í vinningstillögu í samkeppni þá þurfi að gera breytingu á aðalskipulagi.

Samkvæmt aðalskipulagi þá má gera ráð fyrir að ráðist verði í gerð Sundabrautar, sem skv. uppdraetti liggur þvert í gegnum Gufunessvæðið en vegna óvissu um tímasetningu framkvæmda hefur ekki verið unnið í því að fá endanlega niðurstöðu um legu og útfærslu brautarinnar. Hallsvegur var verið skalaður niður í aðalskipulaginu 2010-2030 þar sem hann mætir væntanlegri Sundabraut og er orðin tengibraut í stað stofnbrautar áður. Heildarskipulag Sundabrautar verður tekið til endurskoðunar þegar fyrir liggja áform um framkvæmdatíma.

## STÆRD SVÆDIS, STAÐSETNING OG AFMÖRKUN

Um er að ræða fyrsta áfangi í skipulagi Gufunessvæðisins. Síðari áfangar myndu fara í skipulag þegar Íslenska Gámafélagið (ÍG) vikur af svæðinu en gert er ráð fyrir að ÍG verði farið árið 2022. Alls er skipulagssvæðið um 12,5 hektarar. Nokkrar eldri byggingar eru á þessu svæði og verður unnin húsakönnun fyrir svæðið tengt skipulagsvinnunni.

Sjá afmörkun skipulagssvæðisins hér að neðan.



Mynd 2  
Áætluð afmörkun skipulagssvæðisins (gula línan). Gufunes, 1.áfangi.



harta savdala

svaði 4.5 m yfi sjávarvatn  
verbar ekkil byggj

djárnirða er samfélög hígóðá  
afmælinngurvað

svaði 4.5 m yfi sjávarvatn  
verbar ekkil byggj

## HELSTU VIÐFANGSEFNI OG MEGINMARKMIÐ

- Að skipuleggja hluta svæðis undir kvikmyndaver og blandaða byggð og koma með ferskar og nýstárlegar tillögur um frekari nýtingarmöguleika með sveigjanlega og sjálfbæra þróun byggðar að leiðarljósi.
- Að skapa sterkan staðaranda með áherslu á umhverfisgæði fyrir fjölbreytt og skapandi samfélag.
- Að svæðið fái fallett heildaryfirbragð og geti þróast og öðlast samhangandi hlutverk til framtíðar sem stuðlar að fjölbreyttum notkunarmöguleikum.
- Að hafa í huga heildarskipulag svæðisins í vinningstillögu með það í huga að starfsemi Íslenska Gámafélagsins viku eftir árið 2022.
- Að skoða möguleikann á því að þróa fljótlega íbúðarbyggð á svæðinu þó slíkt muni kalla á breytingu á aðalskipulagi Reykjavíkur
- Að opnu svæðin og tengingar til/frá svæði verði hugsað í samhengi við heildarskipulag svæðisins og nærliggjandi hverfahluta í Grafarvogi, þ.á.m. gatnatengingar, auk tenginga fyrir gangandi og hjólandi.
- Að útfæra skilvirkt og borgarmiðað gatnakerfi innan svæðis.

## **SAMRÁÐS- OG UMSAGNARADILAR**

Skipulagsstofnun  
Hverfisráð Grafarvogs  
Faxaflóahafnir  
Vegagerðin  
Íbúasamtök í Grafarvogi  
Umhverfisstofnun  
Náttúrufræðistofnun  
Minjastofnun Íslands  
Borgarsögusafn Reykjavíkur  
OR/Veitur  
Sorpa

Umsagnir óskast sendar á: [skipulag@reykjavik.is](mailto:skipulag@reykjavik.is)

Eftirfarandi deildir og svið Reykjavíkurborgar:

- Samgöngudeild (USK)
- Heilbrigðiseftirlitið (HER)
- Skrifstofa framkvæmda og viðhalds (USK)
- Skrifstofa eigna- og atvinnuþróunar (SEA)

## SKIPULAGSFERLIÐ

### Tímasetning helstu verkáfangna og kynninga fyrir almenning:

Júní/júlí 2017	Lýsingin samþykkt til auglýsingar í umhverfis- og skipulagsráði og samþykkt í borgarráði og í framhaldinu gerð aðgengileg á vef Reykjavíkurborgar.
Júní/júlí 2017	Lýsing send til umsagnar Skipulagsstofnunar og annarra umsagnaraðila sem eru skilgreindir hér að framan.
Ágúst/september -	Deiliskipulagstillaga í vinnslu.
Október 2017 -	Drög að deiliskipulagi tilbúin .
Nóvember 2017 -	Deiliskipulagstillaga afgreidd og samþykkt á afgreiðslufundi skipulagsfulltrúa og á fundi umhverfis- og skipulagsráðs.
Nóvember 2017	Deiliskipulagstillaga kynnt og auglýst. Opinn fundur/ opið hús.
Janúar/feb 2018	Athugasemdum svarað og svörin afgreidd í umhverfis- og skipulagsráði og í borgarráði.
Mars 2018	Tillaga send Skipulagsstofnun.
Mars 2018	Tillaga auglýst í B-deild Stjórnartíðinda.

Gert er ráð fyrir að lýsing þessi verði kynnt almenningi og hagsmunaaðilum innan skipulagssvæðisins í formi auglýsingar ásamt því að lýsingin mun liggja frammi í þjónustuveri Reykjavíkurborgar og vera aðgengileg á heimasíðu Reykjavíkurborgar:

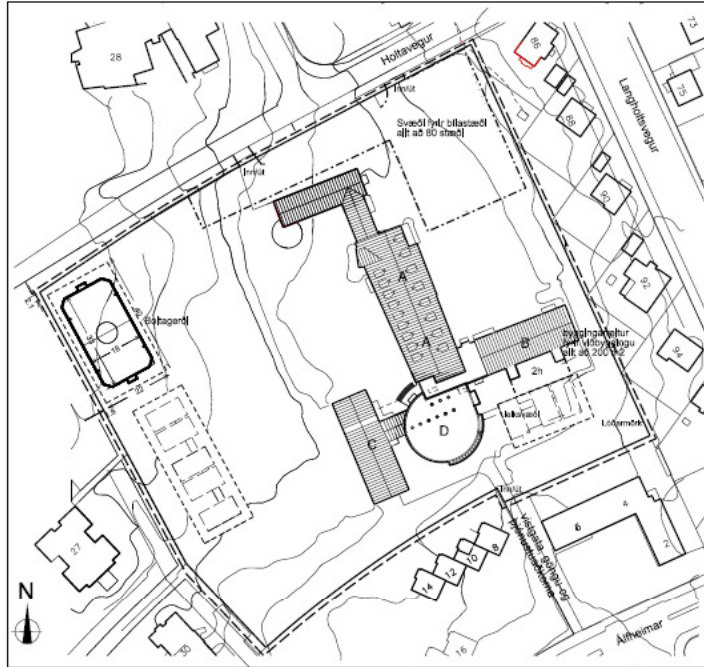
<http://reykjavik.is/skipulag-i-kynningu>

Úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs 28. júní 2017

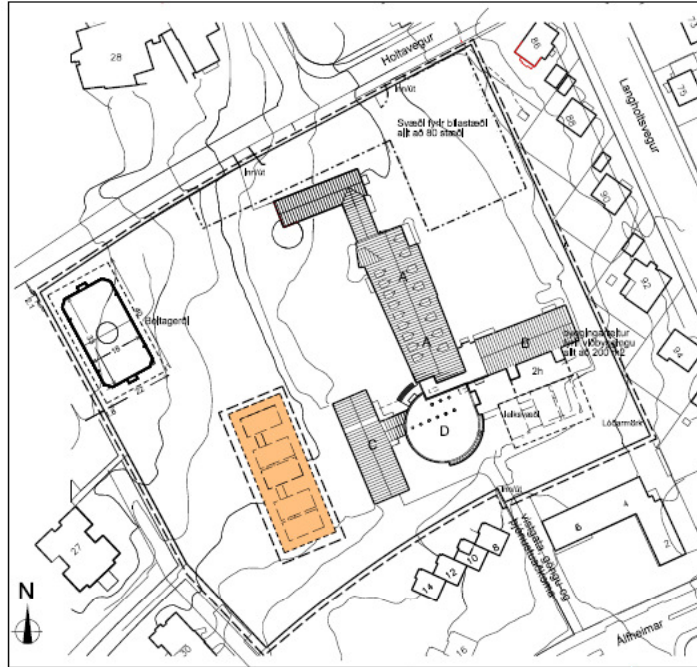
**Holtavegur 23, Langholtsskóli, breyting á deiliskipulagi**

Lögð fram umsókn skrifstofu eigna og atvinnuþróunar, mótt. 22. júní 2017, varðandi breytingu á deiliskipulagi Langholtsskóla að Holtavegi 23. Í breytingunni felst að núverandi byggingarreitur fyrir færarlegar stofur á suðausturhluta lóðarinnar sunnan við álm C færist nær álm C, samkvæmt uppdr. umhverfis- og skipulagssviðs, dags. 22. júní 2017.

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



Gildandi deiliskipulag mkv. 1:100



Tillaga að deiliskipulagsbreytingu mkv. 1:1000



HLUTTADALSÞRÚÐIR REYKJAVÍKUR 2010-2030

**Skýringar**

- Mörk deiliskipulagsbreytingar
- Lóðamörk
- Byggingarrellur
- Byggingarrellur færarlega kennslustofa
- Svæði fyrir bílastæði
- Núverandi byggingar
- Byggingaráfangar

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvaði 1. mgr. 43. gr. skulpslaganna nr. 123/2010 var samþykkt í

þann \_\_\_\_\_ 20\_\_ og í \_\_\_\_\_ þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.

Tillagan var augljóst frá \_\_\_\_\_ 20\_\_ með atugasemdafrestri til \_\_\_\_\_ 20\_\_.

Augljósing um gildistöðu breytinganna var birt í B-deild Öðrarmáttínda þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.

skjalnúmer 1430.1

Verk **HOLTAVEGUR 23** Tækn.n.r.

**Langholtsskóli**

**Deiliskipulagsbreyting** Mkv. 1:1000

Teknað/hannað af **ASÍ** Dags. 22.08.2017

bláskiltanúmer A2

**Rúnar Gunnarsson** arftekstí þj. 09055047999  
**Dagný Helgadóttir** arftekstí þj. 22094943769  
**Anna María Benedíksdóttir** arftekstí 041265-3969  
**Umhverfis- og skulpslagssvið Reykjavíkurborgar**  
 Borgarúti 12-14, 105 Reykjavík, sími: 411-8000

**GREINARGERÐ:**

Í gildi er skulpslagið Heimahverfi samþykkt í Bæjarráði Reykjavíkur 3.02.1956 með síðari breytingum. 2008 var samþykkt deiliskipulagsbreyting þar sem boltagerði var staðsett á lóðinni byggingarrellur fyrir vöðubýggingu í álmu B, ásamt nýbúfellingu bílastæða í suðvesturhluta lóðar. Vegna fjölgunar nemenda þarf að koma fyrir færarlegum stofum á næstu árum. Byggingarrellur fyrir færarlegar stofur er komið fyrir annars vegar á suðvesturhluta lóðarinnar og hins vegar á suðausturhluta lóðarinnar sunnan við álmu C.

Breytingin felst í eftirfarandi:  
 Núverandi byggingarrellur fyrir færarlegar stofur á suðvesturhluta lóðarinnar færast nær álmu C. Að öðru leyti gilda eldri skilmálar óbreyttir.

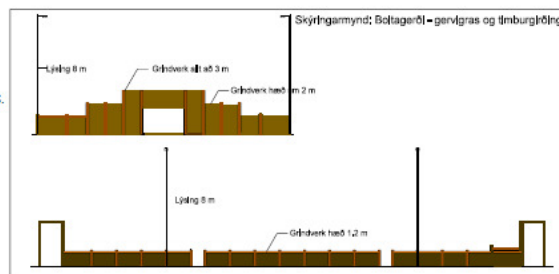
**Byggingaráfang skólans:**

1. áfangi álma A 1950	Færarlega kennslustofur
2. áfangi álma A 1965	Tvær 2005
3. áfangi álma B 1965	Eln 2006
4. áfangi álma C 1975	Fjarlægðar 2009 - 2010
5. áfangi álma D 2004	

Afmörkun lóðar var samþykkt í borgarráði 20.11.90

**SKILMÁLAR**

**Boltagerði:**  
 Mörkin eru 3 m á breidd og 2 m á hæð. Aðkoma In á völlum er um op á langhlið. Gjörling er umhverfis völlum og verður hann uppýstur með allt að 8m háum ljósastaurum.  
 Lýsing er skilmála af og beint inn á grasvöllum.  
 Gjörling umhverfis völlum er allt að 1,2m háða langhliðum og er hæst 3m fyrir mótum vellu við mörkin.  
 Sjá skýringaruppdrátt.



**HELSTU STÆRÐIR FYRIR BREYTINGU**

Lóð: 22.200,0 m<sup>2</sup>  
 Byggingarmagn allt að: 6.865,0 m<sup>2</sup>  
 Bílastæði á lóð allt að: 80

**HELSTU STÆRÐIR BREYTINGU**

Lóð: 22.200,0 m<sup>2</sup>  
 Byggingarmagn allt að: 6.865,0 m<sup>2</sup>  
 Bílastæði á lóð allt að: 80

Byggingarmagn færarlega kennslustofa á reit á suðvesturhluta lóðar, um 450 m<sup>2</sup>  
 Byggingarmagn færarlega kennslustofa á reit í suðausturhluta lóðar, um 260 m<sup>2</sup>



Skýringarmynd - loftmynd



Úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs 28. júní 2017

### Njálsgötureitur, breyting á skilmálum deiliskipulags

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju tillaga umhverfis- og skipulagssviðs, dags. 23. mars 2017, að breytingu á skilmálum deiliskipulags Njálsgötureits, reitur 1.190.3. Í breytingunni felst að heimilað er að hafa gististarfsemi við Barónsstíg sem er skilgreind sem aðalgata samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030. Tillagan var auglýst frá 10. apríl 2017 til og með 22. maí 2017. Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir: Guðrún Dalía

Salómonsdóttir, dags. 15. maí 2017, Catharine Fulton, dags. 15. maí 2017, Þórarinn M. Baldursson, dags. 15. maí 2017, Tania Sif Te Maiharoa, dags. 15. maí 2017, Snæbjörn Pálsson, dags. 19. maí 2017, Þórdís Gísladóttir, dags. 19. maí 2017, Alexander Dan Vilhjálmsson, dags. 19. maí 2017, Sigurður Ingi Ævarsson, dags. 19. maí 2017, Hildigunnur Rúnarsdóttir, dags. 19. maí 2017, Vésteinn Snæbjarnarson, dags. 19. maí 2017, Vígðís Gunnarsdóttir, dags. 19. maí 2017, Hilda G. Birgisdóttir, dags. 21. maí 2017, Petrina Rós Karlsdóttir, dags. 21. maí 2017, Móheiður Hlíf Geirlausdóttir, dags. 22. maí 2017, Benóný Ægisson f.h. Íbúasamtaka Miðborgar, dags. 22. maí 2017, Hermann Karlsson, dags. 22. maí 2017, Catharine Fulton, samþ íbúasamt., dags. 22. maí 2017, Ásta Lilja Ásgeirsdóttir, dags. 22. maí 2017, Hlynur Johnsen, f.h. foreldrafélags Græuborgar, dags. 22. maí 2017, Þorbjörg Þorvaldsdóttir, dags. 22. maí 2017, Bjarki Gunnar Halldórsson, dags. 22. maí 2017 og Aðalsteinn Jörundsson, dags. 22. maí 2017. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 16. júní 2017.

Samþykkt með vísan til umsagnar skipulagsfulltrúa, dags. 16. júní 2017.

Vísað til borgarráðs.

**Fulltrúi Samfylkingarinnar Sverrir Bollason, fulltrúar Sjálfstæðisflokksins Herdís Anna Þorvaldsdóttir og Áslaug María Friðriksdóttir og fulltrúi Framsóknar og flugvallarvina Sveinbjörg B. Sveinbjörnsdóttir sitja hjá við afgreiðslu málsins.**



# Njálsgötureitur – Skilmálabreyting til að heimila gististað í flokki I-III við aðalgötu Svör við athugasemdum

Umhverfis- og skipulagsráð

28. júní 2017

Deiliskipulag Njálsgötureits, staðgreinireitur 1.190.3



Lofmynd núverandi ástand



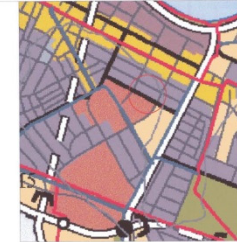
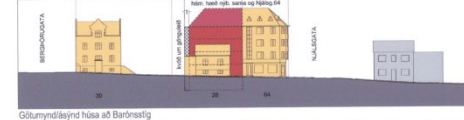
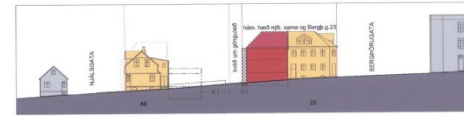
Deiliskipulagsuppláttur



Kort: Núverandi ástand/verndunargildi húsa. Ath. appetsinugult breytlist í fjólublátt, hús 100 ára og eldri



Skýringarmynd



Hluti Aðalskipulags Reykjavíkur 2001-2024

○ Staðsetning skipulagssvæðis

Skýringar:

- Almörkun deiliskipulags
- Lóðarmörk
- Núv. byggingar innan reits
- Núv. byggingar utan reits
- Gótur
- Nýr byggingareitur
- Nýr byggingareitur þaka
- Nýr byggingareitur baktengibygging sýnd á götumynd
- Svafir/ýfir svafir/eða útskot, v. nýb. Barónst. 28/Bergg. g. 23.
- Heimild til niðurnis
- Kvóð um almenningsgarð
- ○ ○ ○ Kvóð um gönguleið/áfgengi
- KZR Skýringing og hæðum húsa Kerkjallari, 2. fjórði hæða, R-ríshæð
- 1900 Byggingarár
- Friðaðar byggingar
- VG Verndun götumyndar
- V20 Verndun 20. aldar bygginga
- HH Heimild til hækkunar hæða húsa
- HB Heimild til hækkunar þaka húsa

Samþykktir:

Deiliskipulag þetta sem frngó hefur meðhöf í samrámi við ákvað 41 gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í Skýringingardeild þann 13. júlí 2013 og í Borgarráði þann 28. ágúst 2013. Tillagan var sýnt frá H. ríkisráði 2013 með atvagnsáttavæðingum á 10. ágúst 2013.

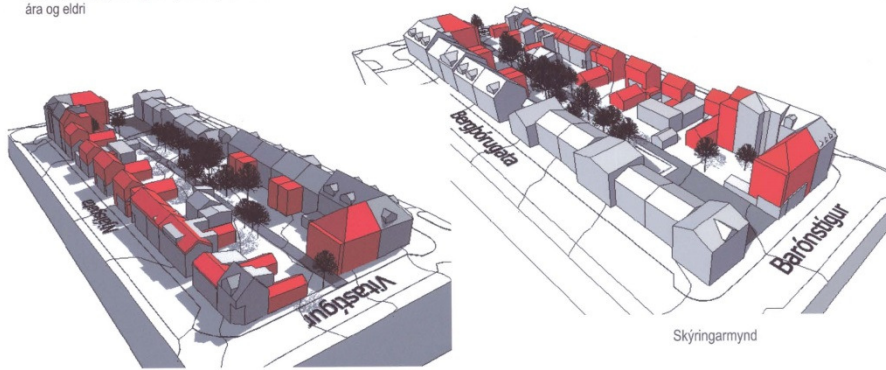
Auflýsing um gildiáttu deiliskipulags var birt í B. deild Stjórnartíðnanna nr. 12/2013

Breytingar dags. 25. okt. 2013. Vísan í málgræð nr. 585/2007, bætt inn í 5. kafla í almennum skilmálum út. með skipulagsáttavæðingum dags. 18. október 2013.

Deiliskipulag Njálsgötureits

St.gr 1.190.3  
Uppdráttur 1 af 2 - dags. 9. júlí 2013 / RI

Reykjavíkurborg  
Umhverfis- og skipulagsvið  
Borgartúni 12-14, 105 Reykjavík, s. 411-1111



Skýringarmynd



Barónstígur 28



Barónstígur 28



Njálsgata



Njálsgata 64-58



Njálsgata 58



Njálsgata 56



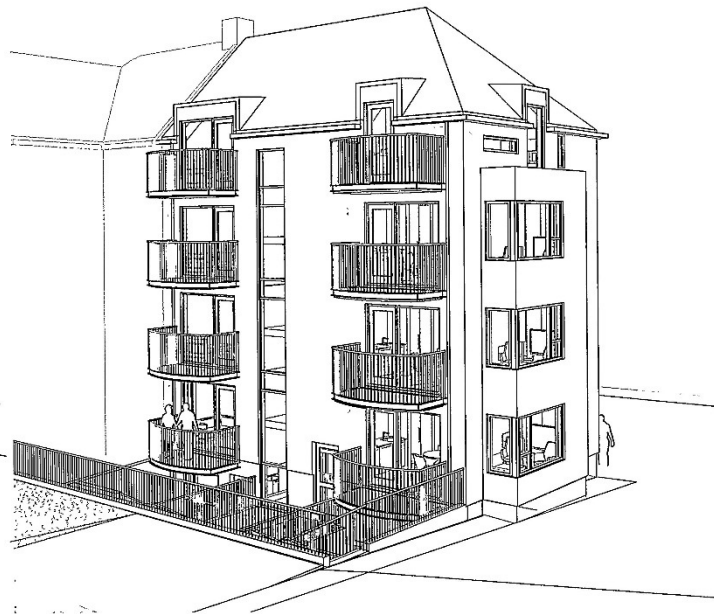
Njálsgata 54



Njálsgata



Framhlið



Bakhlið

Samþykkt af byggingarfulltrúa  
1. NOV. 2016  
*Sigrún Pálsson*  
byggingarfulltrúa

Áskilin lokautekt  
byggingarfulltrúa

859  
M.A.L.A.N.D.

B	17.10.2016	Breytt innra fyrirkomulag - svolum breytt	BA
A	09.09.2014	Takning útgöfn	BA
Utg.	Dags	Takning	Skýring
			Br. af

Verkefni **Barósstígur 28**  
101 Reykjavík

Verkhúli **Skýringarmyndir**  
3d

Töknúmer **1.07**

Vorknúmer **14007**

Staðgreinir **0-1-190 314**

Landnúmer **102447**

Matshluta

Mælikvarði **1 1**

Hannað **SH**

Taknað **BA**

Yfirlit

Dagsetning **09.09.2014**

Útgáfa **B**

Samþykkt *Sigrún Pálsson*

**ARKÍÞING** BOLHOLT 8 - REYKJAVÍK  
Sími 570 5700 - FAX 5705701  
arkithing@arkithing.is - www.arkithing.is

SIKURÐUR HALLGRÍMSSON 170753-3139 ARKITEKT BYGG FR  
HJORTUR PÁLSSON 080152-4429

HÖNANDUR-ÁSKILUR-SEI-ALANRETTI / TÖRFRÖÐI / FJÖLÞÓÐURER-ÚD-ÖRFRLEGI



Bláttjórnun 24

# Skilmálabreyting

## Forsendur

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er **Barónsstígur 28 á skilgreindu íbúðarsvæði (ÍB)**: „Svæði fyrir íbúðarhúsnæði og nærþjónustu sem því tengist, auk minniháttar atvinnustarfsemi sem samrýmist búsetu eftir því sem nánar er kveðið á um í stefnu skipulagsins (gr. 6.2.a. í skipulagsreglugerð).“

Barónsstígurinn er **jafnframt skilgreindur sem aðalgata** í aðalskipulaginu: „Meðfram aðalgötum er heimil fjölbreyttari landnotkun, þó grunn skilgreining lóða við götuna sé íbúðarsvæði. Hér er einkum um að ræða starfsemi sem fellur undir flokkana verslun og þjónusta (VP, að skemmtistöðum undanskyldum) og samfélagsþjónusta (S). Verslun og þjónusta á jarðhæðum getur verið heimil, svo og mögulega veitingastaðir í flokki I og II og gististaðir í flokki II-III.“

# Skilmálabreyting

## ER

Skilmálar um notkun í gildandi deiliskipulagi:

5. Íbúðir

**Á íbúðasvæði skal vera íbúðabyggð, en heimilt er að vera með heimagistingu á reitnum, sjá skilgreiningu á heimagistingu í gr. 10 í reglugerð nr.**

**585/2007.** Ósamþykktar íbúðir sem sannarlega hafa verið skráðar hjá fasteignamati fyrir árið 2000 og ósamþykktar íbúðir í kjallara sem skráðar voru fyrir 1979 geta fengið samþykki uppfylli þær kröfur byggingarreglugerðar og deiliskipulags þessa. Á reitnum eru 87 íbúðir skv. fasteignamati.

7. Önnur starfsemi

Ekki skal gera ráð fyrir gistiheimilum og hótélum, en heimilt er í samræmi við aðalskipulag að vera með litlar vinnustofur, fyrirtæki svo sem gallerí og smáverslanir sem hvorki valda ónæði né aukinni umferð.

**Breytingin felur í sér að skilmálum deiliskipulagsins verður breytt þannig að heimilt verður að hafa gististað í flokki II eða íbúðir .**

## VERÐA

Skilmálar um notkun eftir breytingu:

5. Íbúðir

**Á íbúðasvæði skal vera íbúðabyggð, en heimilt er að vera með heimagistingu á reitnum, sjá skilgreiningu á heimagistingu í gr. 13 í reglugerð nr. 1277/2016. Á lóðum sem standa við Barónsstíg er heimilt að vera með gististað í flokki I-III. Þetta á aðeins við um hús sem eru kennd við götuna og með inngang frá henni (Barónsstígur 28 og Barónsstígur 30).** Ósamþykktar íbúðir sem sannarlega hafa verið skráðar hjá fasteignamati fyrir árið 2000 og ósamþykktar íbúðir í kjallara sem skráðar voru fyrir 1979 geta fengið samþykki uppfylli þær kröfur byggingarreglugerðar og deiliskipulags þessa. Á reitnum eru 87 íbúðir skv. fasteignamati.

7. Önnur starfsemi

Ekki skal gera ráð fyrir gistiheimilum og hótélum nema við skilgreinda aðalgötu (Barónsstíg) en heimilt er í samræmi við aðalskipulag að vera með litlar vinnustofur, fyrirtæki svo sem gallerí og smáverslanir sem hvorki valda ónæði né aukinni umferð.

Að öðru leyti gilda eldri skilmálar.

# Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir

1. Guðrún Dalía Salómonsdóttir,
2. Catharine Fulton,
3. Þórarinn M. Baldursson,
4. Tania Sif Te Maiharoa,
5. Snæbjörn Pálsson,
6. Þórdís Gísladóttir,
7. Alexander Dan Vilhjálmsson,
8. Sigurður Ingi Ævarsson,
9. Hildigunnur Rúnarsdóttir,
10. Vésteinn Snæbjarnarson,
11. Vigdís Gunnarsdóttir, dags. 19. maí 2017,
12. Hilda G. Birgisdóttir, dags. 21. maí 2017,
13. Petrina Rós Karlsdóttir, dags. 21. maí 2017,
14. Móheiður Hlíf Geirlaugsdóttir, dags. 22. maí 2017,
15. Benóný Ægisson f.h. Íbúasamtaka Miðborgar, dags. 22. maí 2017,
16. Hermann Karlsson, dags. 22. maí 2017,
17. Catharine Fulton, samþ íbúasamt., dags. 22. maí 2017,
18. Ásta Lilja Ásgeirsdóttir, dags. 22. maí 2017,
19. Hlynur Johnsen, f.h. foreldrafélags Græ nuborgar, dags. 22. maí 2017,
20. Þorbjörg Þorvaldsdóttir, dags. 22. maí 2017,
21. Bjarki Gunnar Halldórsson, dags. 22. maí 2017 og
22. Aðalsteinn Jörundsson, dags. 22. maí 2017.

# Athugasemdir

- Kynnt sem fjölbýlishús í íbúabyggð fyrir stuttu, þegar til stóð að byggja hana.
- Andstætt stefnu borgarinnar um að hætta að bæta við gistiheimilum og hótelum í miðborgina.
- Aukin bíla- og rútuumferð í hverfinu.
- Skortur á íbúðarhúsnæði, sérstaklega fyrir fjölskyldufólk
- Fjölskyldufólk að hrekjast úr miðbænum
- Of mikið af íbúðarhúsnæði er nýtt fyrir ferðamannagistingu og íbúum Miðborgar hefur fækkað.
- Fækkun barna í leikskólum og Austurbæjarskóla.
- Gististarfsemi hefur þegar verið hafin í húsinu frá því að það var fullklárað
- Mótmælt að Barónsstígur sé skilgreind sem aðalgata.
- Þó fram komi í aðalskipulagi um að meðfram aðalgötum geti "mögulega" verið gististaðir í flokki II-III, þá sé ekkert sem segi að það sé ekki hægt að hafna því



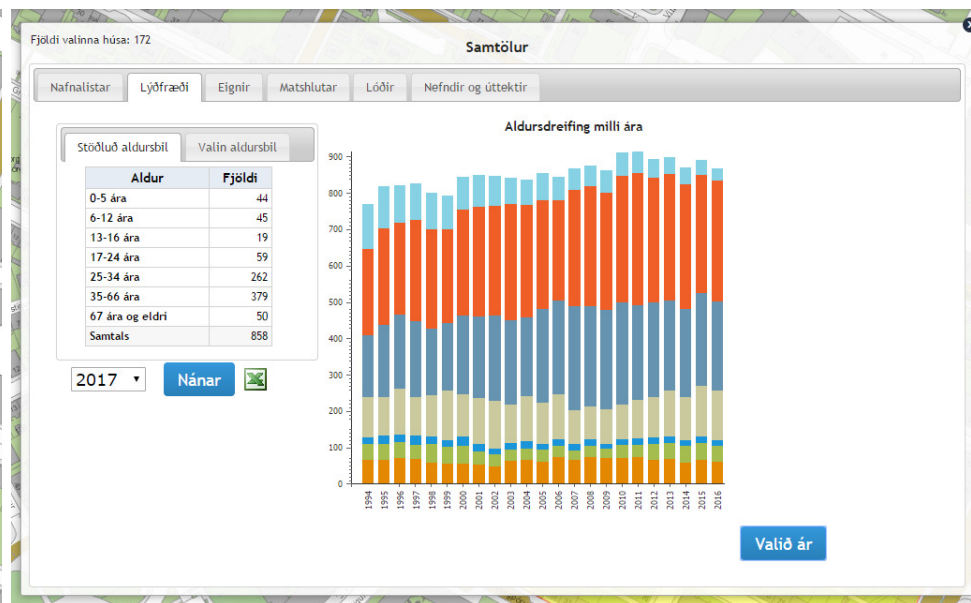
# Umsögn - Fækkun íbúa í Miðborginni

Tekið er undir að það er áhyggjuefni að íbúum í Miðborginni fari fækkandi og það er klárlega stefna Reykjavíkurborgar að leitast við að koma í veg fyrir fækkun íbúa í hverfinu og umbreytingu íbúðarhúsnæðis í gististaði.

Mesta fækkunin hefur þó orðið í Miðborgarkjarnanum, sem er skilgreindur sem landnotkunar svæði M1a en þar eru heimildir fyrir gististaði líka rýmstar.

Liggur fyrir að breyta aðalskipulagi til að takmarka heimildir fyrir gististaði á því svæði.

Tölur sýna að lítil fækkun hefur orðið á íbúum á íbúðarsvæðinu í kringum Barónsstíg enda er aðeins heimilt að vera þar með gististaði í flokki I, þ.e heimagistingu, sem takmarkast nú við 90 daga á ári.



# Umsögn - Uppbygging íbúðarhúsnæðis á þéttingarreitum miðsvæðis

- Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er lögð áhersla á uppbyggingu íbúðarhúsnæðis á þéttingarreitum miðsvæðis og þegar hefur verið hafin uppbygging í borginni í samræmi við þá stefnu.
- Þó nokkuð af reitum er einnig á skipulagsstigi og á framkvæmdarstigi þannig að framboð á íbúðum í Miðborginni og á öðrum svæðum miðsvæðis í borginni mun aukast á næstunni, þar má t.a.m. **nefna Vesturbugt við gömlu höfnina, Héðinsreit, Barónsreit, Hljómalindarreit, Brynjureit og Frakkastígsreit.**
- Einnig er lögð mikil áhersla á gæði byggðarinnar, fjölbreyttar íbúðargerðir sem henta mismunandi fjölskylduaðstæðum og að hluti af nýrri uppbyggingu sé ætlaður þeim sem geta ekki eða vilja ekki eyða háum fjárhæðum í húsnæði.

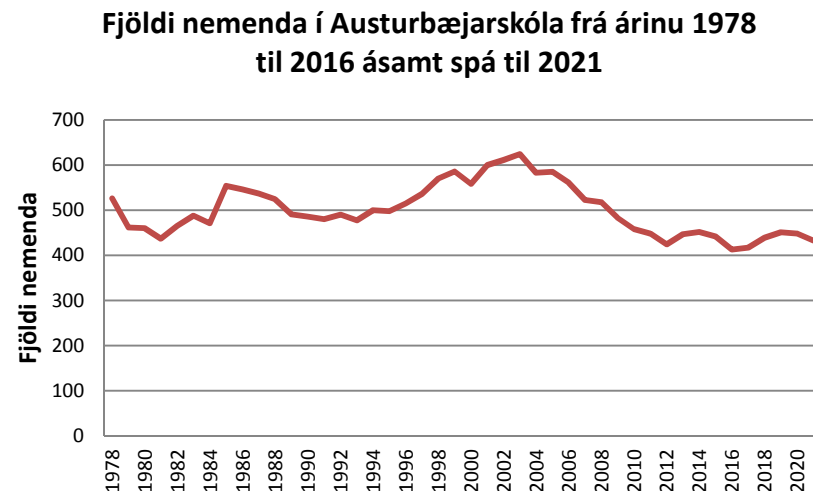
# Umsögn - Fækkun í Austurbæjarskóla

Nemendafjöldi í Austurbæjarskóla hefur farið þó nokkuð niður á við undanfarinn áratug. Hlutfall barna á skólaaldri í hverfinu sem fer í Austurbæjarskóla er á bilinu 80-85%. Mjög stór hluti barna í hverfinu eru í sjálfstætt reknum skólum eða næstum 100. Þau fara fyrst og fremst í skóla Hjallastefnunnar, Landakotsskóla og Ísaksskóla. Þetta skýrir að hluta til fækkun nemenda í skólanum.

Nokkuð um að fólk flytji úr skólahverfinu annað þegar börn eru í 1. – 5. bekk.

Vangaveltur hafa verið um að í þessu skólahverfi séu svo margir íbúðir í útleigu til ferðamanna að það sé farið að bitna á barnafjölda í hverfinu en það er erfitt að segja til um það.

Hinsvegar er barnafjöldi skólahverfisins að aukast og vonandi munu þau börn skila sér í skólann.



# Umsögn - Heimildir um gististaði í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030

Heimildir um gististaði voru þrengdar mikið frá Aðalskipulagi Reykjavíkur 2001-2021 með gildistöku Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 í febrúar árið 2014.

**Nú er einungis heimilt að vera með gististaði í flokki I, þ.e. heimagistingu, á skilgreindum íbúðarsvæðum, fyrir utan skilgreindar aðalgötur og kjarna innan íbúðarsvæða en þar má heimila gististaði í flokki I-III.**

Skv. fyrra aðalskipulagi (2001-2024) voru heimildir um gististaði mun rýmri og var t.a.m. hægt að heimila gististaði í flokki II alls staðar á íbúðarsvæðum en deiliskipulag Njálsgötureits, sem var samþykkt í september 2013 og nú er verið að breyta, tók einmitt gildi fyrir gildistöku nýja aðalskipulagsins.

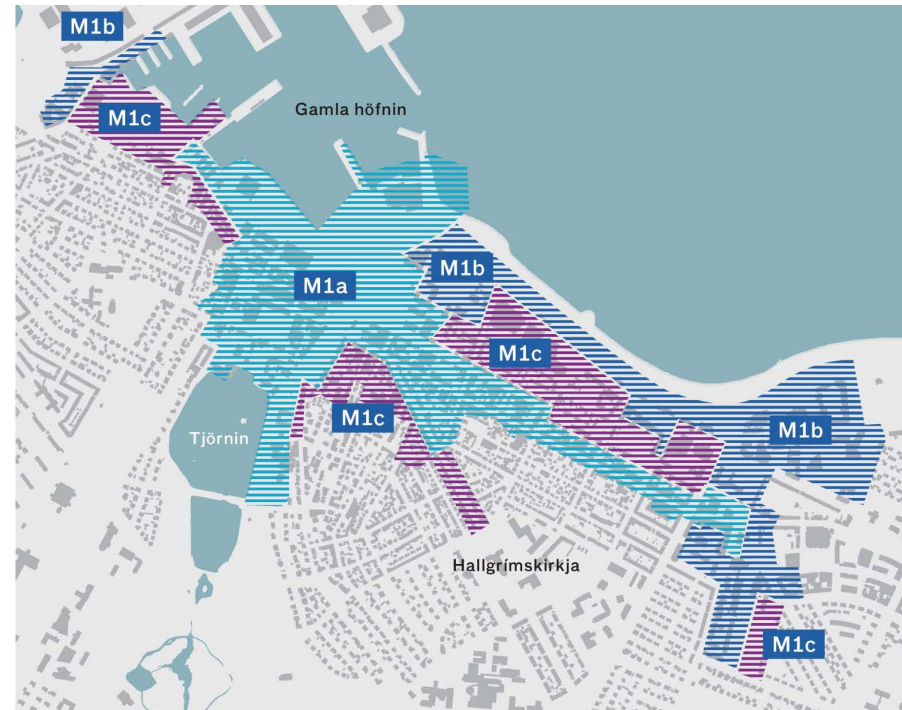
Einnig var sett inn sérstakt ákvæði í nýja aðalskipulaginu fyrir landnotkunarsvæði M1c á jaðri miðborgarinnar til að vernda íbúðarbyggðina en á því svæði þarf sérstaklega að taka það fram í deiliskipulagi ef að heimila á gististað í flokki II eða ofar.

Að lokum má benda á að í öðrum sveitarfélögum á höfuðborgarsvæðinu eru heimildir um gististaði mun rýmri en í Reykjavík.



# Umsögn - Breytingar á aðalskipulagi til að takmarka gististarfsemi í Miðborginni

- Ljóst er að þróun ferðaþjónustunnar hefur orðið mun hraðari en hægt var að sjá fyrir við gerð núgildandi aðalskipulags og ásóknin í gistileyfi í Miðborginni í samræmi við það.
- Því hefur verið unnið að því að breyta aðalskipulagi til að takmarka enn frekar heimildir um gististaði á landnotkunarsvæði M1a Miðborgarkjarna.
- Breytingatillagan, sem er í auglýsingu til 23. júní 2017, gerir ráð fyrir því að frekari uppbygging gistipjónustu í miðborgarkjarnanum verði ekki heimil, nema þá sem ákveðið hlutfall nýrrar uppbyggingar að undangenginni deiliskipulagsgerð.
- Núverandi húsnæði í Miðborgarkjarnanum verður varið fyrir umbreytingu í gististarfsemi, hvort sem um er að ræða íbúðar-, verslunar- eða skrifstofuhúsnæði, en mögulegt er að hluti nýrrar uppbyggingar geti orðið að gististarfsemi svo fremi sem hún skerði ekki starfsemina sem fyrir er.



M1a - MIÐBORGARKJARNI

M1b - MIÐBORGARBYGGÐ, ÞJÓNUSTA OG SKRIFSTOFUR

M1c - MIÐBORGARBYGGÐ, ÍBÚÐARBYGGÐ

# Umsögn – „Óleyfisgisting“ -Breytingar á lögum um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald

Eitthvað hefur verið um óleyfisstarfsemi eða að íbúðir með leyfi í flokki I, séu reknar eins og um flokk tvö væri að ræða, þ.e. enginn býr í raun í íbúðinni.

Þess er vænst að með breytingu á lögum um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald, sem auðveldar skráningu fyrir flokk I (heimagistingu) og takmarkar hann við 90 daga á ári, ásamt hertu eftirliti, muni draga úr óleyfisstarfsemi.

Það er ekki auðvelt mál að finna út hvort að fólk búi í raun þar sem að það hefur lögheimili og ekki er lagaleg heimild til þess að fara inn á heimili fólks til að sannreyna slíkt.

Bent er á að það er sýslumaðurinn á höfuðborgarsvæðinu sem hefur umsjón með eftirliti með gististarfsemi.

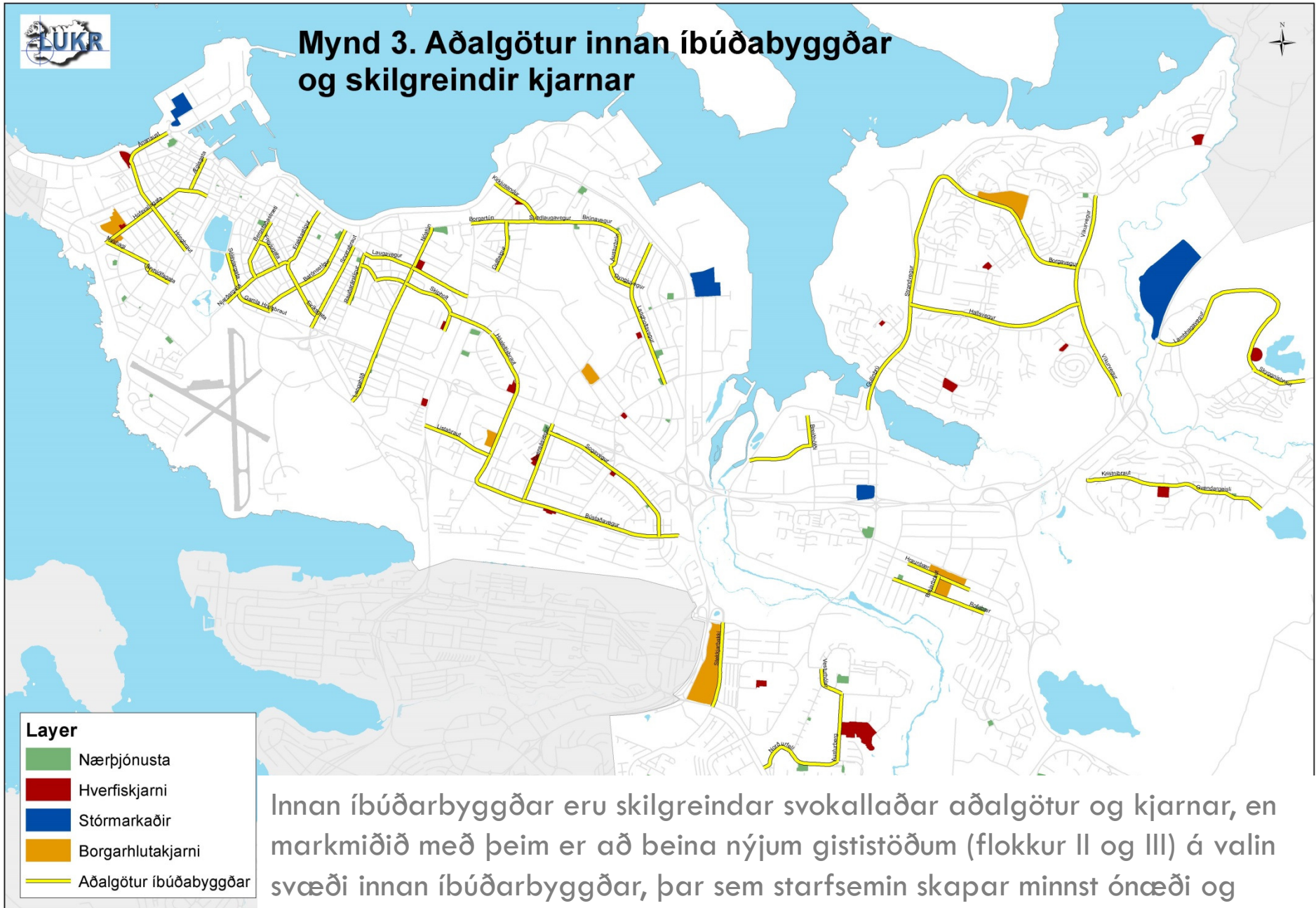
# Umsögn – Barónsstígur sem aðalgata og þjónustukjarnar

- Þrengri heimildir um gististaði í miðborg Reykjavíkur mun líklega beina uppbyggingu á gististöðum á önnur miðsvæði í borginni og á aðalgötur og þjónustukjarna.
- Barónsstígurinn er skilgreindur sem aðalgata en markmiðið með þeim er að beina nýjum gististöðum (flokkur II og III) á valin svæði innan íbúðarbyggðar, þar sem starfsemin skapar minnst ónæði og stemma þannig stigu við fjölgun stærri gististaða innan rótgrónna íbúðarhverfa og við friðsælar húsagötur.
- Þar sem að ákvæði um gististarfsemi á íbúðarsvæðum eru nokkuð stíf þá hefur verið þónokkur ásókn í gistileyfi við aðalgötur og í nærþjónustukjörnum en ljóst er að einhvers staðar verður að vera svigrúm til reksturs gististaða í borginni.
- Því hefur verið lögð áhersla á að beina uppbyggingunni á þessar götur um leið og verið er að takmarka heimildir fyrir gististaði í miðborginni almennt.





### Mynd 3. Aðalgötur innan íbúðabyggðar og skilgreindir kjarnar



Innan íbúðarbyggðar eru skilgreindar svokallaðar aðalgötur og kjarnar, en markmiðið með þeim er að beina nýjum gististöðum (flokkur II og III) á valin svæði innan íbúðarbyggðar, þar sem starfsemin skapar minnst ónæði og stemma þannig stigu við fjölgun stærri gististaða innan rótgrónna íbúðarhverfa og við friðsælar húsagötur.

# Umsögn -Umsókn um gististarfsemi að Barónsstíg 28

- Árið 2016 var lögð inn byggingarleyfisumsókn þess efnis að fá að breyta notkun á lóð nr. 28 við Barónsstíg í gististað í flokki II.
- Málinu var vísað til skipulagsfulltrúa sem að tók neikvætt í erindið þar sem að það samræmdist ekki deiliskipulagi.
- Ekki er þar með sagt að neikvætt yrði tekið í að breyta deiliskipulagi til að heimila þarna gististað til samræmis við stefnu um aðalgötur í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030.

# Umsögn - Rútuumferð í miðborginni

- Markmið borgaryfirvalda er að tryggja að samlíf miðborgarbúa, ferðaþjónustunnar og gesta borgarinnar verði eins og best verður á kosið.
- Einn liður í því eru reglur sem hafa verið settar um að hópferðabílar yfir átta metrum megi ekki keyra um á tilteknum svæðum í borginni en reglurnar voru mótaðar eftir samráð við Íbúasamtök miðborgar, Miðborgina okkar, Samtök ferðaþjónustunnar og fleiri hagsmunaaðila.

Úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs 28. júní 2017

**Þ59 Sprengisandur, deiliskipulag**

Lögð fram tillaga Landslags ehf. og Arkís arkitekta ehf., dags. 26. júní 2017, að deiliskipulagi fyrir svæðið Þ59 Sprengisandur. Í tillögunni felst uppbygging atvinnuhúsnæðis á þremur lóðum þar sem nú er Bústaðavegur 151. Einnig eru lögð fram minnisblöð verkfræðistofunnar Eflu, dags. 20. febrúar 2017, varðandi hljóðvist og 23. febrúar 2017, varðandi umferðarreikninga og húsakönnun Landslags, dags. 15. maí 2017

**Samþykkt að auglýsa framlagða tillögu, skv. 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.**

**Vísað til borgarráðs.**



Bústaðavegur 151-153  
(Þ59 – Sprengisandur) - Deiliskipulag

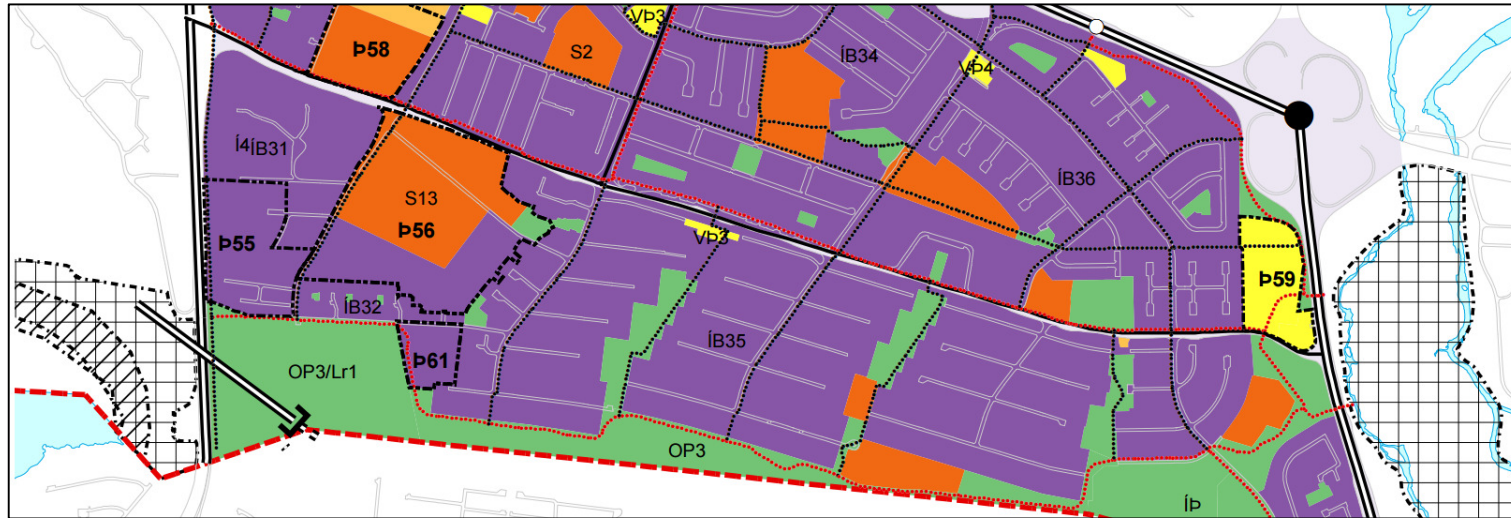
Umhverfis- og skipulagsráð

28. júní 2017

# Forsaga málsins

- Borgarráð samþykkti erindi skrifstofu eigna- og atvinnuþróunar, dags. 10. ágúst 2015, þar sem óskað er eftir að borgarráð feli umhverfis- og skipulagssviði að vinna nýtt deiliskipulag fyrir lóðina Bústaðaveg 151-153.
- Í erindi skrifstofu eigna- og atvinnuþróunar kemur eftirfarandi fram:
  - Á lóðinni standa nú hesthús Fáks, veitingahús og bensínafgreiðsla. **Um hesthúsin gildir samningur um niðurrif húsanna** þegar Reykjavíkurborg óskar. Það hefur því lengi verið gert ráð fyrir að hesthúsin víki.
  - **Veitingahúsið og bensínafgreiðslan eru með útrunna lóðarleigusamninga.**
  - Þeir samningar taka mið af því að í eldra aðalskipulagi Reykjavíkurborgar og svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins **hefur verið gert ráð fyrir mislægum gatnamótum á Bústaðavegi og Reykjanesbraut.**
- Skipulagslýsing vegna fyrirhugaðs deiliskipulags var kynnt í nóvember 2015.
  - Tvær athugasemdir bárust við skipulagslýsinguna og umsagnir bárust frá Skipulagsstofnun, Vegagerðinni, Samtökum sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu, Garðabæ, Umhverfisstofnun, Heilbrigðiseftirliti Reykjavíkur og Atlantsolíu.
  - Umhverfis- og skipulagsráð fjallaði um athugasemdir og umsagnir á fundi sínum 9. desember 2015. Tekið er tillit til umsagna í vinnu við deiliskipulag.

# Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030



- **Verzlunar- og þjónustusvæði (VP):** „Svæði þar sem gert er ráð fyrir verslun og þjónustu, þ.m.t. hótélum, gistiheimilum, gistiskálum, veitingahúsum og skemmtistöðum. (gr. 6.2.c. í skipulagsreglugerð).“
- Á verslun- og þjónustusvæðum í Reykjavík er gert ráð fyrir fjölþættri verslun- og þjónustu og veitingastöðum. Veitinga- og skemmtistaðir í flokki III eru þó ekki heimilir og ekki gististaðir í flokki IV og V. Íbúðir geta verið heimilar, einkum á efri hæðum bygginga á verslunar- og þjónustusvæðum.“
- **Þróunarreitir p59 Sprengisandur:** „Verslun, þjónusta, stofnanir, léttur iðnaður. Veitingastarfsemi og þjónusta sem einkum þjónar nærliggjandi hverfi.“

# Deiliskipulagssvæðið – núverandi ástand



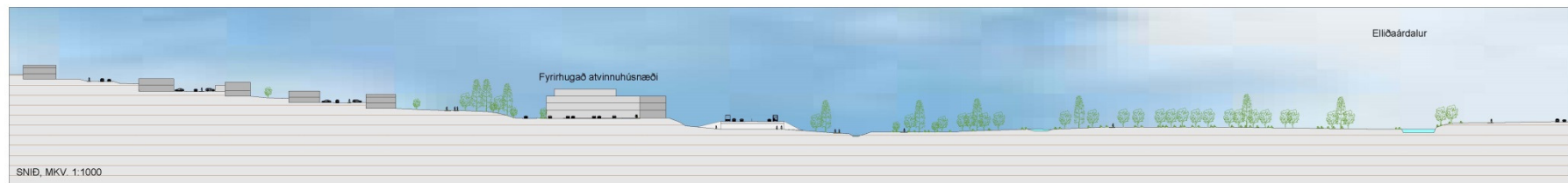
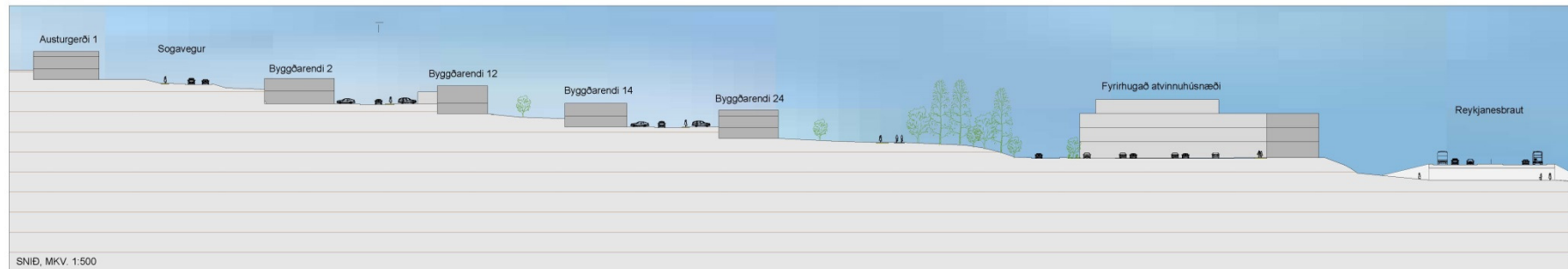
Lóð nr. 151 er rúmlega 2 ha að stærð og nær því yfir bróðurpartinn af skipulagssvæðinu. Þar eru nú hesthús Fáks og afgirt beitarhólf fyrir hross og sjálfsafgreiðslustöð fyrir eldsneyti. Á lóð nr. 153 er veitingastaðurinn Grillhúsið.







Hilt af Aðalekjalagi Reykjavíkur 2010-2030



MÖGULEG ÚTFÆRSLA BYGGINGA VIÐ BÚSTABÆV 151

**REYKJAVÍKURSBORG**  
 BÚSTABÆVIR 151-153, DELUSKIPULAG  
 SKÝRINGARUPPRÁTTUR - TILLAGA

KVARDI A1	1:500, 1:1000, 1:1500	TEIÐAR MÍ:
DAGI:	19.09.2017	HAUNÁÐ: SHÖFEDDE
FLOKKUR:	0003	TEIÐAR: EEOI
SFA:	VERKNR: 10110	


**ARKÍSLANDSLAG** FS  
 LANDSLAGSARKITEKTAR FÉLAG

SKULAVORUDESTIG 11 - 101 REYKJAVÍK - Sími: 535 5300  
 PÓSTPNEIÐ VÍÐFRÆTVEG - 100 AKUREYRI - Sími: 560 8480  
 WWW.LANDSLAG.FI

## BÚSTAÐAVEGUR 151-153. DEILISKIPULAG, UPÐRÁTTUR 1/2



### Almennir skilmálar

- Skipulagssvæðið stækkar og er stærð svæðisins um 4,6 ha.
- Til grundvallar skipulagi svæðisins liggja hugmyndir um gönguvænt og aðlaðandi viðskiptaumhverfi og gætt er að tengslum við náttúru.
- Byggðin við Bústaðaveg mun einkennast af vandaðri hönnun bygginga og göturýmis. Vandað skal til efnisvals fyrir byggingar og opin rými og gætt að því að skapa skjólsæl og sólrík rými, tryggja útsýni og góðar göngutengingar.
- Á svæðinu er gert ráð fyrir u.þ.b. 12.000 m<sup>2</sup> atvinnuhúsnæði í 3-4 hæða byggingum.

## BÚSTAÐAVEGUR 151-153. DEILISKIPULAG, UPPDRÁTTUR 1/2



### Lóðir á skipulagssvæðinu

- Bústaðavegur 151 (sjálfsafgreiðslustöð fyrir eldsneyti)
  - Skilmálar yfirfærðir úr eldra deiliskipulagi.
- 151 A (hesthús Fáks)
  - Á lóðinni eru í dag hesthús Fáks. Á lóðinni er heimil sú starfsemi sem samræmist skilgreiningu á landnotkunarflokknum verslun og þjónusta skv. aðalskipulagi. Gert er ráð fyrir að þar geti risið svipað atvinnuhúsnæði og á nýbyggingarlóðunum þremur í framtíðinni.
- 151 B (atvinnuhúsnæði)
- 151 C (atvinnuhúsnæði)
- 151 D (atvinnuhúsnæði)
- 151 E (spennistöð)
- 151 F (núverandi dælustöð vatnsveitu)
- 151 G (núverandi lóð hitaveitumannvirkja)
- 151 H (núverandi lóð hitaveitumannvirkja)
- Bústaðavegur 153 (veitingahús)
  - Skilmálar yfirfærðir úr eldra deiliskipulagi.

## BÚSTAÐAVEGUR 151-153. DEILISKIPULAG, UPPDRÁTTUR 1/2



### Götur:

- Aðkoma akandi umferðar að fyrirhuguðum lóðum verður um nýtt þriggja arma hringtorg á Bústaðavegi.

### Stígar og opin svæði:

- Opið svæði og útivistarstígur eru á jaðri byggðarinnar til vesturs.
- Þaðan liggja göngustígar um græn svæði á milli bygginga að undirgöngum undir Reykjanesbraut.
- Undirgöng undir Bústaðaveg fyrir göngu- og hjólastíg.

### Gróður:

- Gróðursetja skal trjágróður á borgarlandi milli lóðarmarka og stígs meðfram Reykjanesbraut og á svæði meðfram göngu- og hjólastíg vestan við nýbyggingarlóðir.

### Ofanvatn:

- Ofanvatni af aðkomugötu skal leiða í ofanvatnsrás meðfram aðkomugötu.
- Á skipulagssvæðinu er gert ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum í bland við hefðbundnar lausnir.

## BÚSTADAVEGUR 151-153. DEILISKIPULAG, UPPDRÁTTUR 1/2



### Skilti:

- Heimilt er að hafa fyrirtækjaskilti á lóð við innkeyrslu á bílastæði með upplýsingum um heiti byggingar, fyrirtæki eða vörumerki.
- Skiltin skal hanna samhliða byggingu. Slíkir skiltastandar mega vera allt að 1,2 m háir og 2 m breiðir og vera að lágmarki 1 m frá lóðarmörkum.
- Uppsetning skilta er háð byggingarleyfi frá byggingarfulltrúanum í Reykjavík.

### Sorpgeymslur

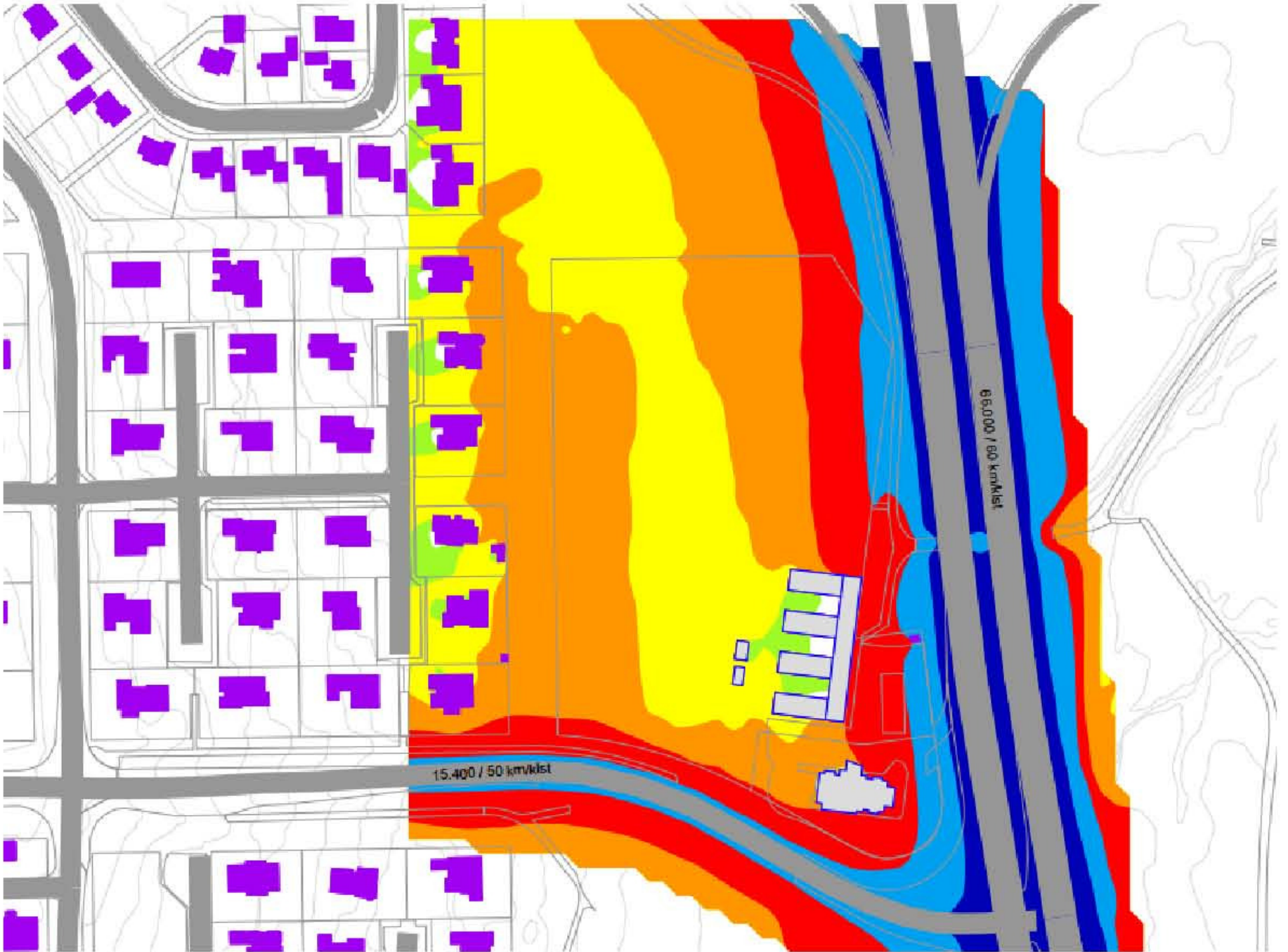
- Almennt er gert ráð fyrir að sorpgeymslur séu í byggingum eða í djúpgámum á lóð. Djúpgáma skal staðsetja samhliða byggingu og tryggja að þeir séu aðgengilegir sorpbílum.
- Sorpgeymslur skulu að öðru leyti vera í samræmi við byggingarreglugerð og taka mið af rýmisþörf vegna flokkunar sorps.

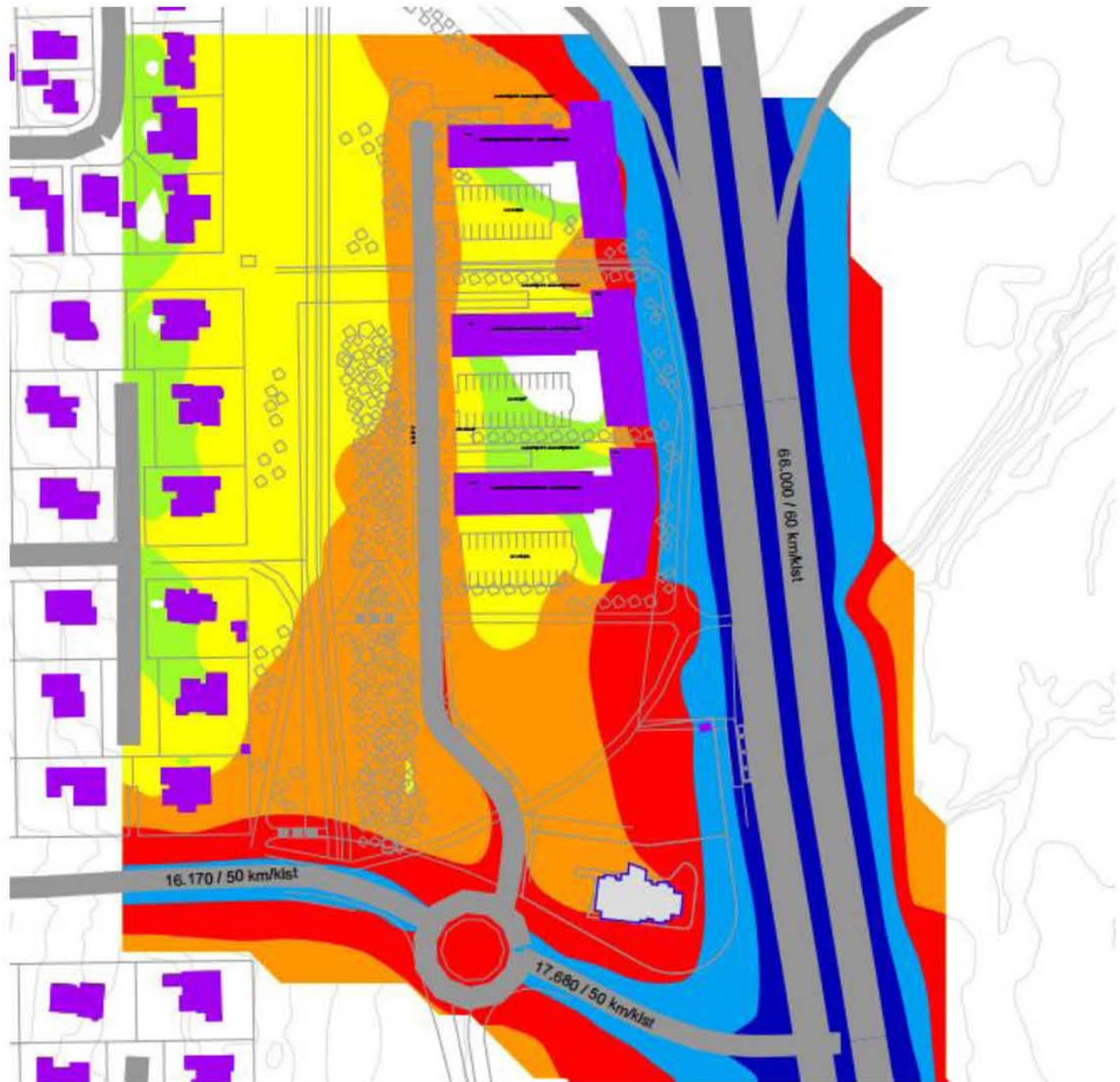


# Umhverfisáhrif

- Deiliskipulagið fellur ekki undir lög um umhverfismat áætlaða nr. 105/2006. Aftur á móti er gerð grein fyrir áhrifum deiliskipulagsins á umhverfið í samræmi við 12. grein skipulagslaga nr. 123/2010.
- **Áhersla á sjálfbæra þróun og ný atvinnusvæði austarlega í borginni.**
- **Áhersla á vistvænar samgöngur.**
- **Ekki er talið að áhrif fyrirhugaðrar uppbyggingar verði veruleg á umferð.** Skv. minnisblaði Eflu er hringtorg talið heppilegra en ljósastýrð gatnamót m.t.t. afkasta. Talið er að síðdegis geti biðraðir á Bústaðavegi við Reykjanesbraut haft áhrif á umferð um nýja hringtorgið.
- **Jákvæð áhrif á hljóðvist.** Fyrirhugaðar byggingar atvinnuhúsnæðis mynda skjól fyrir íbúðarhúsnæði vestan við byggingar, við Byggðarenda og Garðsenda. Hljóðstig við þau íbúðarhús sem nærst standa lækkar úr 60-65 dB í 50-60 dB.
- **Ekki er talið að útsýni skerðist frá núverandi byggð** þar sem fyrirhugaðar byggingar rísa álíka hátt og núverandi trjábelti austan núverandi byggðar.







Úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs 5. júlí 2017

**Spöngin eining G, Spöngin 3-5/Móavegur 2 og 4, breyting á deiliskipulagi**

Lögð fram umsókn Yrki arkitekta ehf., mótt. 21. júní 2017, varðandi breytingu á deiliskipulagi Spangarinnar einingu G vegna lóðanna nr. 3-5 við Spöngina og 2 og 4 við Móaveg. Í breytingunni felst að fjölga íbúðum í 130 íbúðir (eða allt að 156 íbúðir miðað við vikmörk + 20%) og felld út heimild til að byggja verslunar- og þjónustuhúsnæði á lóðinni, formi og stærð byggingarreita er breytt lítillega, þakgörðum efri hæða fækkað og breidd svalaganga minnkuð, bílastæðaskilmálum er breytt, bílakjallari minnkaður og fjöldi bílastæða ofanjarðar er aukinn og fyrirkomulag sorpgeymsla er breytt þannig að í stað djúpgáma eru hefðbundin sorpskýli á lóð, samkvæmt uppdr. Yrki arkitekta ehf., dags. 21. júní 2017.

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

Fulltrúi Framsókar og flugvallarvina Guðfinna J. Guðmundsdóttir og fulltrúar Sjálfstæðisflokksins Halldór Halldórsson og Herdís Anna Þorvaldsdóttir bóka:

"Leiguhúsnæðið sem Bjarg ætlar að byggja er ætlað tekjulágum fjölskyldum á vinnumarkaði. Gert er ráð fyrir að þetta kerfi taki við þar sem félagslega kerfið hættir. Nú eru hins vegar 1022 umsækjendur á biðlista eftir almennum félagslegum leiguíbúðum hjá borginni. Félagsbústaðir hafa rétt til að kaupa 20% af íbúðunum. Félagsleg blöndun er því ekki mikilvæg í þessum húsum sem Bjarg byggir að mati meirihlutans í borginni en meirihlutinn hefur hingað til borið það fyrir sig að ekki gangi að Félagsbústaðir byggi hús t.d. fyrir einhleypa barnlausa umsækjendur á miðjum aldri því félagsleg blöndun sé það mikilvæg. Bjarg er því að gera það sem borgin átti að vera búin að gera fyrir löngu. Athyglisvert er að Bjarg fékk lóðina gegn greiðslu gatnagerðargjalds og byggingarréttargjalds en byggingarréttargjaldið er í formi stofnframlags sem Reykjavíkurborg getur krafist endurgreiðslu á. Hingað til hefur t.d. lóðum undir stúdentaíbúðir verið úthlutað eingöngu gegn greiðslu gatnagerðargjalds en ekki hefur verið rukkað byggingarréttargjald eins og borgin er nú byrjuð að gera. Þá greiðir Bjarg fyrir deiliskipulagsvinnuna. Borgin er því í raun ekki að gera neitt annað en að finna lóð fyrir Bjarg eins og eðli málsins samkvæmt er hlutverk hennar."

Fulltrúar Samfylkingarinnar Hjálmar Sveinsson og Sverrir Bollason, fulltrúi Bjartrar framtíðar Karl Sigurðsson og fulltrúi Vinstrihreyfingarinnar-græns framboðs Gísli Garðarsson bóka:

"Sú uppbygging sem boðuð er við Spöngina er mikilvægur liður í að bjóða öllum borgarbúum húsnæði á viðráðanlegu verði. Vannýtt svæði í grónu hverfi með ríka þjónustu fær betri nýtingu samkvæmt gildandi skipulagi. Tillagan felur í sér breytingar sem taldar eru geta orðið til að auka hagkvæmni og er eðlilegt að þær verði kynntar með auglýsingu".

Sigurborg Ó Haraldsdóttir vísar af fundi undir þessum lið.

Björn Traustason fulltrúi Bjargar íbúafélags, Sólveig Berg arkitekt fulltrúi Yrki arkitekta og Lilja Grétarsdóttir verkefnisstjóri taka sæti á fundinum undir þessum lið.

Vísað til borgarráðs.

# SPÖNGIN

BREYTING Á DEILISKIPULAGI 05.JÚLÍ 2017



YRKI ARKITEKTAR

# AFMÖRKUN SVÆÐIS



Grafarvogur



Reykjavík

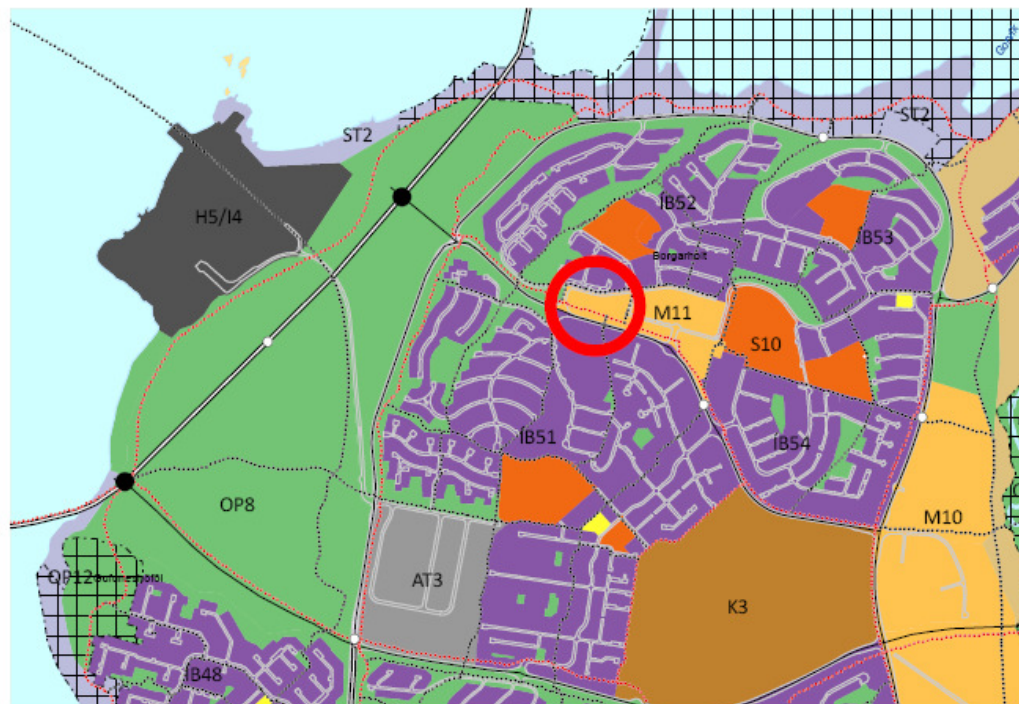
# BREYTING Á AÐALSKIPULAGI REYKJAVÍKUR 2010-2030

31.03.2017

Spöngin/Móavegur:

*Heimild um fjölda íbúða er hækkuð úr 100 í 130 til að skapa svigrúm til að byggja smærri íbúðir, þ.e. fjölga íbúðum án þess að auka byggingarmagn.*

Vikmörk eru +/-20%



## GILDANDI SKIPULAG 2016



### NÚVERANDI

7 fjölbýlishús

2-4 hæðir

120 íbúðir

1 lóð

500 m<sup>2</sup> verslunar- og þjónustuhúsnæði

## BREYTING Á SKIPULAGI 2017



### BREYTING

Fjölgað úr 120 íbúðir í 156 (með vikmörkum).

Ekki heimild til að byggja verslunar- og þjónustuhúsnæði.

Formi og stærð bygginga breytt lítillega.

Þakgördum fækkað, breidd svalaganga minnkuð.

Bílakjallari minnkaður og bílastæði ofanjarðar aukin.

Sorpskýli í staðinn fyrir djúpgáma.

Grænt yfirbragð minnkað.



# TILLAGA AÐ SKIPULAGI

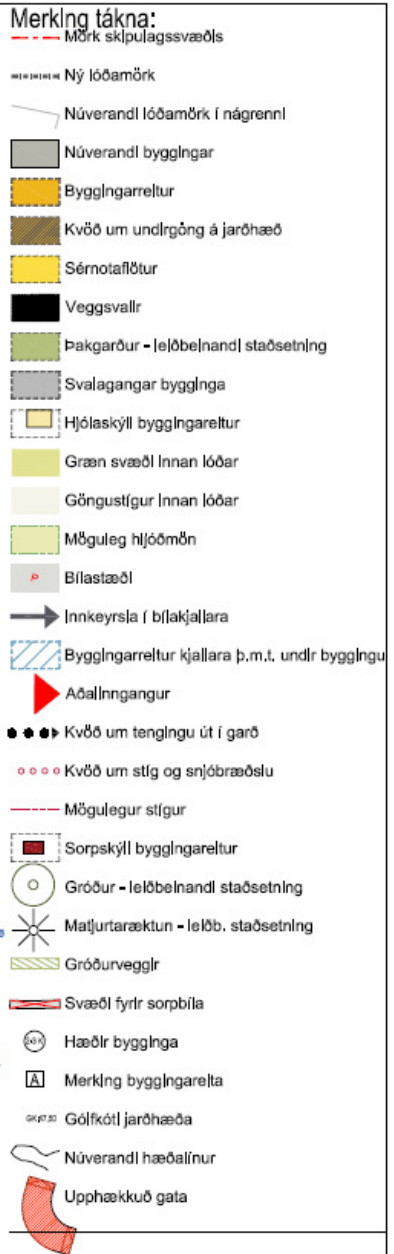


# GILDANDI SKIPULAG



YRKI ARKITEKTAR

# TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGSBREYTINGU



# ÚTLIT OG YFIRBRAGÐ BYGGINGA

Í gildandi skipulagi er gert ráð fyrir uppbroti á hverjum reit með skiptingu þakgarða ofan á næstefstu hæðum og hallandi þökum efstu hæða.

## Tillaga að breytingu:

Hver bygging hefur sinn sérstaka lit þ.a. ekkert hús sé í sama lit. Í hverri byggingu sé þar að auki uppbot í klæðningu með a.m.k. 4 litum á suður- og vesturhliðum.

Opinn svalagangur er leyfilegur innan byggingarreits.

Tekið er út skilyrði fyrir því að a.m.k. 1 m breitt op sé í svalagöngum fyrir framan hvert svefnherbergi íbúða sem snúa að svalagangi.

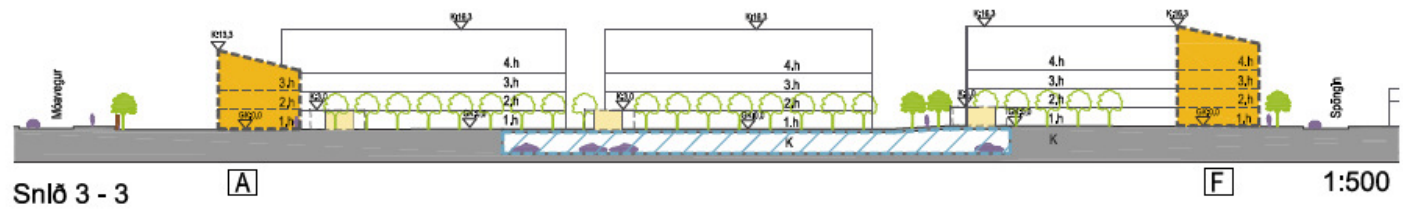
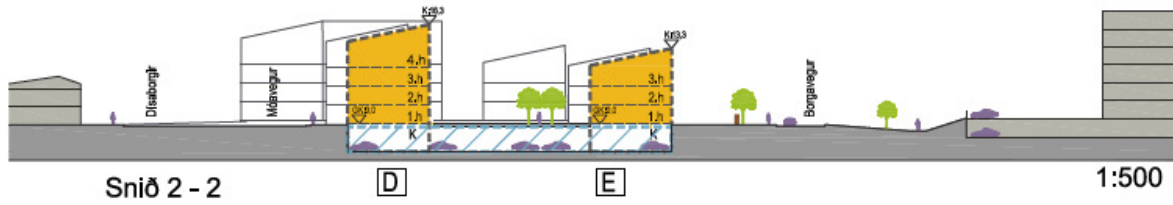
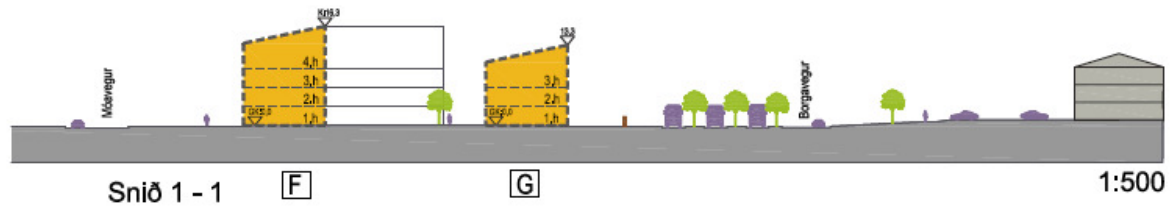
Þakhalli er lækkaður úr 11-15% í 6-15%.







# SNEIÐINGAR

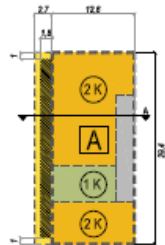


# SÉRSKILMÁLAR

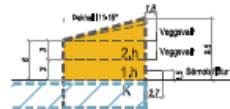
Sambærilegar breytingar eru gerðar á byggingarreitum A til G.

## GILDANDI

Byggingarreitur A



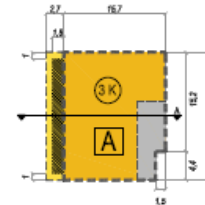
Reitur A Grunnmynd



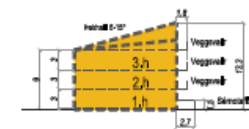
Reitur A Sneiðing A

## TILLAGA AÐ NÝJUM

Byggingarreitur A



Reitur A Grunnmynd



Reitur A Sneiðing A

### BYGGINGARREITUR A

Íbúðum fjölgað.

Bygging er hækkuð um eina hæð.

Tekin út kvöð um þakgarð.

Tekin út kvöð um gróðurvegg.

Tekin út kvöð um að stiga og lyftuhús tengist bílakjallara.

# JAFNDÆGUR



GILDANDI



TILLAGA AÐ NÝJU

09:00



# JAFNDÆGUR



GILDANDI



TILLAGA AÐ NÝJU

13:00

# JAFNDÆGUR



GILDANDI



TILLAGA AÐ NÝJU

17:00

## ÍBÚÐAGERÐIR

Settir eru eftirfarandi skilmálar til að tryggja blöndun íbúða:

*"Hlutfall 1 - 2 herbergja íbúða má ekki fara yfir 50%"*

**Ekki er lengur krafna um að hlutfall einnar íbúðagerðar megi ekki fara yfir 30%**

### STÆRDARVIÐMIÐ ÍBÚÐA:

5 herb. íbúðir frá ca. **100-120 m<sup>2</sup>**

4 herb. íbúðir frá ca. **85-95 m<sup>2</sup>**

3 herb. íbúðir frá ca. **63-80 m<sup>2</sup>**

2 herb. íbúðir frá ca. **45-55 m<sup>2</sup>**

1 herb. íbúðir frá ca. **35-45 m<sup>2</sup>**

# BÍLASTÆÐI

**140** Hámarksfjöldi bílastæða neðanjarðar

Breyting:

**60-56** Hámarksfjöldi bílastæða neðanjarðar

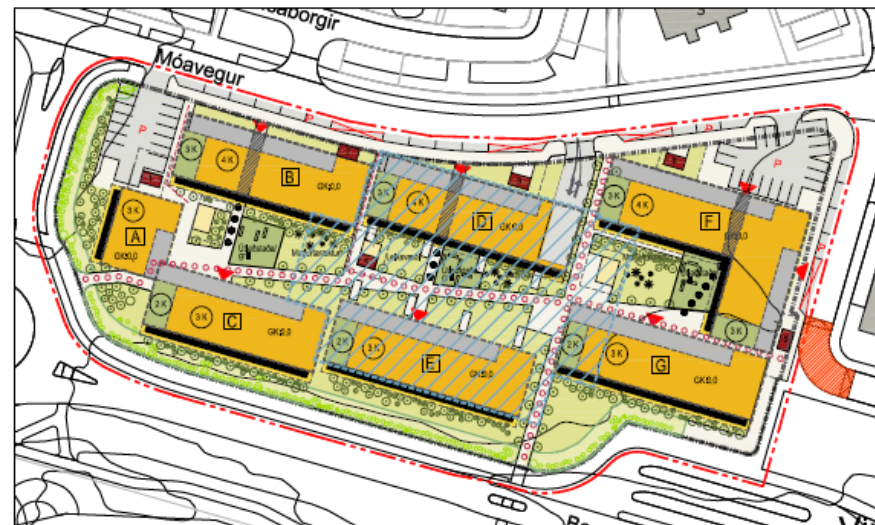
**25** Hámarksfjöldi bílastæða ofanjarðar

Breyting:

**50-56** Hámarksfjöldi bílastæða ofanjarðar

Krafa um fjölda bílastæða er lækkuð úr 1 stæði á íbúð í 0.75 bílastæði á hverja íbúð.

Heildarfjöldi bílastæða lækkar úr 165 í 116 stæði.



# SORP

Í gildandi skipulagi er gert ráð fyrir þremur svæðum fyrir djúpgáma.

## Tillaga að breytingu:

Miða skal við notkun sorpskýla á lóð.  
Gera skal ráð fyrir sex sorpskýlum, eitt vestast, þrjú norðan byggðarinnar, eitt í miðju garðs og eitt austast við bílastæði.  
Sorpskýli skulu hafa létt yfirbragð, opin að hluta og í samræmi við efnisval þeirra bygginga sem þau standa við.



BREYTING Á DEILISKIPULAGI "SPÖNGIN, EINING G" VEGNA MÓAVEGS 2 - 4 OG SPANGARINNAR 3 - 5.  
SKÝRINGARMYNDIR - ÞRÍVÍDD



ASÝND 1



ASÝND 2



©Landskipsháskóla Íslands 2010-2008



DEILDAGUR ÁSKRIFTINGAR HESSEM FINGRI HEFUR MEDFÖRÐ  
SÁMUNDA VD ÁVAÐA 1. og 4. g. DEILDAGLAGA RV. 1202012

VIRÐISMÖÐUR \_\_\_\_\_  
 NAFN \_\_\_\_\_  
 TILGANGUR VAKA/STÆR \_\_\_\_\_  
 ATHYGLINGARFRÉTTIR \_\_\_\_\_  
 AUGLÝSING VAKA/STÆR/STÆR/STÆR VAKA/STÆR/STÆR  
 STUÐUR/STÆR/STÆR



VERNDING	SPÖNGIN
DRÖG	SPÖNGIN
DRÖG	SPÖNGIN
DRÖG	SPÖNGIN
DRÖG	SPÖNGIN



Úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs 28. júní 2017

**Vogabyggð svæði 2, breyting á deiliskipulagi**

Lögð fram umsókn DAP ehf., mótt. 27. júní 2017, varðandi breytingu á deiliskipulagi Vogabyggðar svæði 2. Í breytingunni felst að auka byggingarmagn neðanjarðar, samkvæmt tillögu Teiknistofu Tröð, dags. 3.júlí 2017 ásamt greinargerð og skilmálum dags. 3. júlí 2017

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

*Vísað til borgarráðs.*



DEILISKIPULAG BREYTING - 01

03. 07. 2017

---

# VOGABYGGÐ SVÆÐI 2

jvantspijker  
Urbanism Architecture Research by



**felixx**

REALIZING  
HAPPY  
ENVIRONMENTS

  
Teiknistofan **TRÖÐ**

## Umókn um br. á deiliskipulagi 27.06.2017

---

**Erindi um** Breyting á deiliskipulag R5

**Stutt lýsing á erindi** Óskað er eftir breytingu á gildandi deiliskipulagi Vogabyggðar 2 sem tekur mið af eftirfarandi: Heimilt verði að auka byggingarmagn neðanjarðar þannig að heimilt verði að hafa eitt stæði fyrir hverja íbúð þó þannig að stærð bílageymslu taki mið af 35fm fyrir hvert stæði. Heimilt verði að reikna með allt að 2fm í vagna-og hjólageymslum neðanjarðar per íbúð. Heimilt verði að hafa allt að 9fm séreignageymslur neðanjarðar fyrir hverja íbúð. Heimilt verði að hafa allt að 4fm neðanjarðar fyrir ganga og tæknirými per íbúð.

---

**Meðfylgjandi gögn og upplýsingar varðandi fyrirspurn – þar sem við á**

- Heimilt verði að auka byggingarmagn neðanjarðar þannig að heimilt verði að vera með 1p/íbúð.
- Tekið verði mið af 35fm fyrir hvert stæði per íbúð í stað 25 fm
- Heimilt verði að að gera ráð fyrir 9 fm séreignageymslum neðanjarðar fyrir hverja íbúð
- Heimilt verði að gera ráð fyri 2fm vagna og hjólageymslu og allt að 4 fm í ganga og tæknirými neðanjarðar fyrir hverja íbúð

## 1 Deiliskipulag

Skilmálar fyrir húsbyggingar og mannvirki á lóð eru almennir skilmálar sem eiga við uppbyggingu á öllum lóðum og sérskilmálar fyrir hverja lóð. Í sérskilmálum er gerð grein fyrir kvððum, tilmælum og heimildum eins og starfsemi, fjölda íbúða, bíla- og hjólastæða, hæð húsa, byggingarlínur og byggingarmagn (A+B rými) fyrir húsnæði annarsvegar og bíla- og hjólagæmslur hinsvegar skv. ÍST 60.

Deiliskipulags- númer lóðar	Stærð lóðar m <sup>2</sup>	Húsnæði míðsvæði, A+B rými m <sup>2</sup>	Húsnæði íbúðarbyggð, A+B rými m <sup>2</sup>	Hámarksfjöldi íbúða á lóð	Hámarksfjöldi bílastæða á lóð	Bíla- og hjóla- gæmslur A+B rými m <sup>2</sup>	Helidar- byggingarmagn m <sup>2</sup>
2-1	4.100	11.670		23	117	3.600	15.170
2-2	5.000	11.710		23	117	3.610	15.220
2-3	5.410	4.198		-	42	-	4.198
2-4	3.930	8.410		17	84	2.520	10.930
2-4	5.630		8.480	85	71	2.120	10.600
2-8	3.630		7.260	73	60	1.810	9.060
2-9-1	3.410		6.200	62	62	1.660	7.760
2-9-2	760		1.660	16	13	390	1.960
2-10	2.680		4.640	46	39	1.160	6.800
2-11-1	1.385		1.048	-	9	-	1.048
2-11-2	1.580		866	-	7	-	866
2-12-1	950		1.620	16	14	400	2.020
2-12-2	1.630		972	-	8	-	972
2-13-1	2.050		3.442	34	29	710	4.162
2-13-2	2.900		4.730	47	39	1.180	6.910
2-14	4.960		9.070	91	76	2.270	11.340
2-15	9.000		16.230	162	136	4.060	20.290
2-16-1	2.540		5.090	51	42	1.270	6.360
2-16-2	3.870		2.694	-	22	-	2.694
2-16-3	1.670		2.840	28	24	710	3.660
Samtals	66.985	35.988	76.631	775	998	27.160	139.779

Upplýsingar um byggingarmagn og fjölda íbúða og bílastæða á hverri lóð



## 1 Deiliskipulag

Skilmálar fyrir húsbyggingar og mannvirki á lóð eru almennir skilmálar sem eiga við uppbyggingu á öllum lóðum og sérskilmálar fyrir hverja lóð. Í sérskilmálum er gerð grein fyrir kvððum, tilmælum og heimildum eins og starfsemi, fjölda íbúða, bíla- og hjólastæða, hæð húsa, byggingarlínur og byggingarmagn (A+B rými) fyrir húsnæði, bílageymslur og byggingar neðanjarðar skv. ÍST 50. Byggingarmagns húsnæðis má nýta ofan og neðanjarðar. Skilyrt notkun er á byggingum neðanjarðar fyrir gæmslur, hjólagæmslur og tæknirými.

Deiliskipulags- númer lóðar	Stærð lóðar m <sup>2</sup>	Húsnæði míðsvæði, A+B rými m <sup>2</sup>	Húsnæði íbúðarbyggð, A+B rými m <sup>2</sup>	Hámarksfjöldi íbúða á lóð	Hámarksfjöldi bílastæða á lóð	Bíla- og hjóla- gæmslur A+B rými m <sup>2</sup>	Byggingar neðanjarðar A+B rými m <sup>2</sup>	Helidar- byggingarmagn m <sup>2</sup>
2-1	4.100	11.670		23	117	3.600		15.170
2-2	5.000	11.710		23	117	3.610		15.220
2-3	5.410	4.198		-	42	-		4.198
2-4	3.930	8.410		17	84	2.520		10.930
2-4	5.630		8.480	85	85	2.970	1.270	12.720
2-8	3.630		7.250	73	73	2.540	1.090	10.880
2-9-1	3.410		6.200	62	62	2.170	930	9.300
2-9-2	760		1.560	16	16	550	230	2.340
2-10	2.680		4.640	46	46	1.620	700	6.960
2-11-1	1.385		1.048	-	9	-		1.048
2-11-2	1.580		866	-	7	-		866
2-12-1	950		1.620	16	16	570	240	2.430
2-12-2	1.630		972	-	8			972
2-13-1	2.050		3.442	34	34	710	520	4.672
2-13-2	2.900		4.730	47	47	1.660	710	7.100
2-14	4.960		9.070	91	91	3.180	1.360	13.610
2-15	9.000		16.230	162	162	5.680	2.430	24.340
2-16-1	2.540		5.090	51	51	1.780	760	7.630
2-16-2	3.870		2.594	-	22			2.594
2-16-3	1.670		2.840	28	28	990	430	4.260
Samtals	66.985	35.988	76.631	775	1.117	33.950	10.670	157.239

Upplýsingar um byggingarmagn og fjölda íbúða og bílastæða á hverri lóð

Höf / Yfirf.: SM / HOA  
Teiknistofan Tröð  
Jaakko van 't Spijker, Felixx  
Verkkaupi: Reykjavíkurborg

## Vogabyggð - svæði 2 - Deiliskipulag

### Skilmálar fyrir húsbyggingar og mannvirki á lóð

Breyting 01 - Dags: 05 07 2017

## 4 Sérskilmálar

Í sérskilmálum fyrir hverja lóð er skilgreint hámarks og lágmarks byggingarmagn húsnæðis, bílageymslna og byggingar neðanjarðar (A+B rými) þ.e. brúttóflatarmál sbr. ÍST 50 með kjöllum. Einnig er skilgreindur fjöldi íbúða og bílastæða á hverri lóð, hæð húsa, starfsemi og lágmarks umfang gróðurpekju og sameiginlegs garðs.

Byggingarmagn neðanjarðar er sá hluti húsnæðis sem er alveg eða að miklu leyti neðanjarðar. Rými með meira en 50% úthliðar niðurgafna miðað við aðliggjandi land telst vera húsnæði neðanjarðar. Heimild til að nýta byggingarmagn neðanjarðar er með þeim skilyrðum að þar mega einungis vera geymslur, hjólageymslur og tæknirými. Ekki er heimild til að nýta það byggingarmagn á neinn annan hátt. Byggingarmagn neðanjarðar er hluti af hámarksbyggingarmagni húsnæðis og bílageymslu (A+B rými) og má einungis nýta neðanjarðar.

### Viðfangsefni og efnistök deiliskipulegs

Í Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 er stefnt að því a.m.k. 90% alla nýja húsa byggji innan svæðis þróunarmarkna. Því þessa upplýsingu eru skráðir þróunarmark, m.a. við Skólavog og Árstöðva, Skólavogsvæði Vagabyggðar er hluti af þessu þróunarmarkna.

Tilgangur deiliskipulegs Vagabyggðar er að þessu leyfi breyta landnotkun í Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030. Svæði sem þýðir helstu hlutað af nýjum íbúðum og atvinnuástandi er breytt í loftbætt og búðabúðir í loftbættum og búðum. Í loftbættum er m.a. talið um loftbættir með þrjú til fjórum hæðum. Loftbættir eru byggðir með loftbættum og búðum. Loftbættir eru byggðir með loftbættum og búðum.

Deiliskipulag Vagabyggðar skýrir byggjarmarkna, landnotkun og skilning á loftbættum og búðum. Þetta skýringar eru byggðar á samráðum og samþykkingu. Loftbættir eru byggðir með loftbættum og búðum. Loftbættir eru byggðir með loftbættum og búðum.

### Stærð og markmið

Ísvæði við Skólavog er skráð til loftbættar byggjarmarkna með stöðværi áherslu. Vagabyggð skal einnig byggð og byggð og byggð loftbættar og búðabúðir. Í loftbættum er m.a. talið um loftbættir með þrjú til fjórum hæðum. Loftbættir eru byggðir með loftbættum og búðum. Loftbættir eru byggðir með loftbættum og búðum.

### Stærð deiliskipulegs og byggjarmarkna

- Umhverfing, stærð og loftbættar og búðabúðir með þrjú og fjórum hæðum og loftbættir byggðir með þrjú og fjórum hæðum.
- Hæðir, stærð og loftbættar og búðabúðir með þrjú og fjórum hæðum.
- Samfélagsleg, stærð og loftbættar og búðabúðir með þrjú og fjórum hæðum.

### Áhersla og leiðsöfn

Áhersla og leiðsöfn deiliskipulegs eru samræmi við hálutskrá Aðalskipulegs Reykjavíkur 2010-2030 um loftbættar byggjarmarkna.

### Samfélagsleg

Stærð loftbættar og búðabúðir. Loftbættir byggðir með þrjú og fjórum hæðum. Loftbættir byggðir með þrjú og fjórum hæðum.

### Gæði byggjarmarkna

Stærð loftbættar og búðabúðir. Loftbættir byggðir með þrjú og fjórum hæðum. Loftbættir byggðir með þrjú og fjórum hæðum.

### Öryggi og loftbættir

Stærð loftbættar og búðabúðir. Loftbættir byggðir með þrjú og fjórum hæðum. Loftbættir byggðir með þrjú og fjórum hæðum.

### Semjóning

Stærð loftbættar og búðabúðir. Loftbættir byggðir með þrjú og fjórum hæðum. Loftbættir byggðir með þrjú og fjórum hæðum.

### Væðing og loftbættir

Stærð loftbættar og búðabúðir. Loftbættir byggðir með þrjú og fjórum hæðum. Loftbættir byggðir með þrjú og fjórum hæðum.

### Orka og loftbættir

Stærð loftbættar og búðabúðir. Loftbættir byggðir með þrjú og fjórum hæðum. Loftbættir byggðir með þrjú og fjórum hæðum.

### Loftbættir og loftbættir

Stærð loftbættar og búðabúðir. Loftbættir byggðir með þrjú og fjórum hæðum. Loftbættir byggðir með þrjú og fjórum hæðum.

### Umhverfing og loftbættir

Stærð loftbættar og búðabúðir. Loftbættir byggðir með þrjú og fjórum hæðum. Loftbættir byggðir með þrjú og fjórum hæðum.

### Stærð loftbættar og búðabúðir

Stærð loftbættar og búðabúðir. Loftbættir byggðir með þrjú og fjórum hæðum. Loftbættir byggðir með þrjú og fjórum hæðum.

### Loftbættir og loftbættir

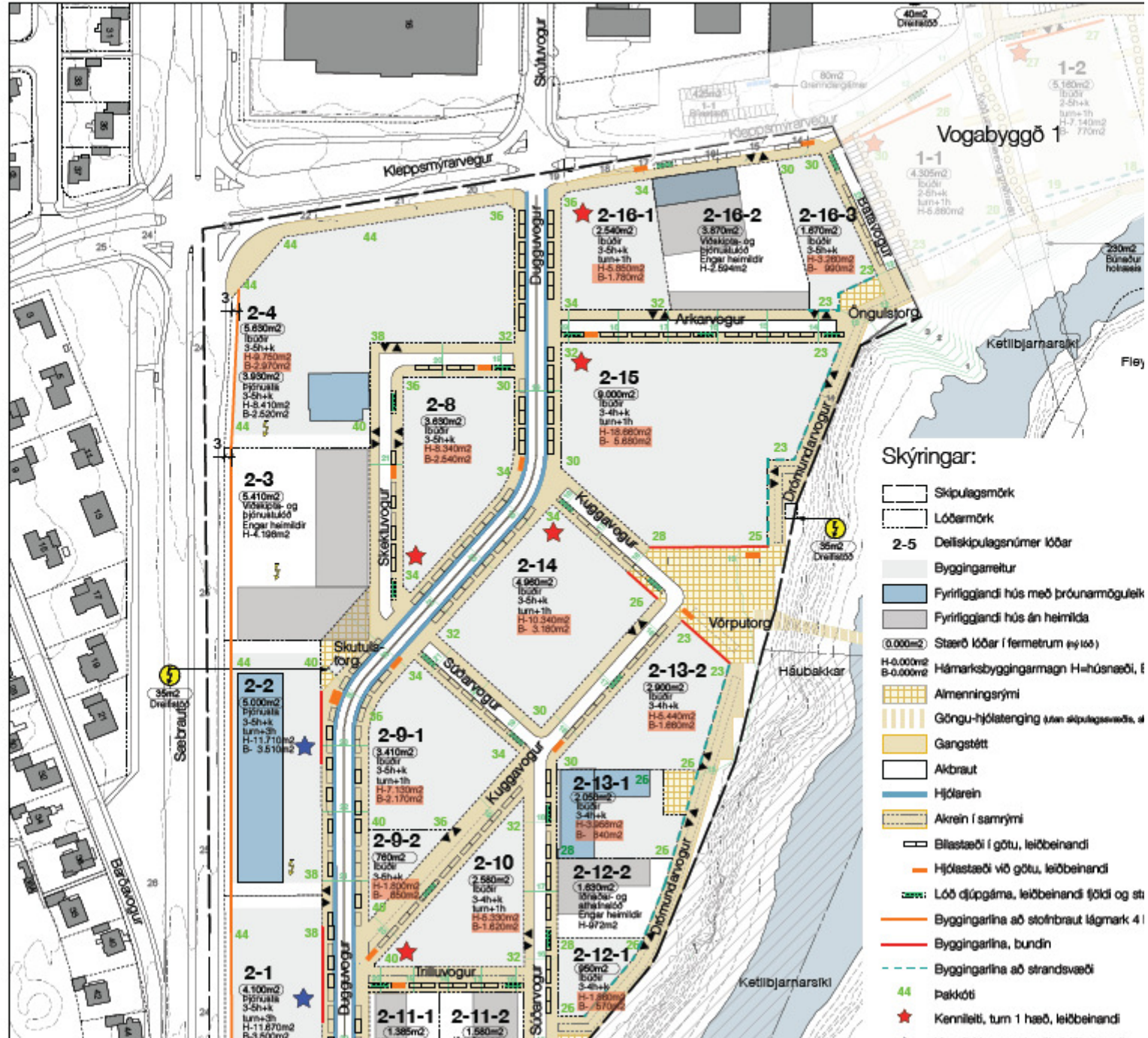
Stærð loftbættar og búðabúðir. Loftbættir byggðir með þrjú og fjórum hæðum. Loftbættir byggðir með þrjú og fjórum hæðum.

### Loftbættir og loftbættir

Stærð loftbættar og búðabúðir. Loftbættir byggðir með þrjú og fjórum hæðum. Loftbættir byggðir með þrjú og fjórum hæðum.

### Gögn deiliskipulegs

Deiliskipulag er unnið samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030, skýringar n. 139/2010 og skýringar n. 90/2010.



### Skýringar:

- Skýringarmörk
- Löðarmörk
- 2-5 Deiliskipulagsnúmer löðar
- Byggingareitur
- Fyrirbyggjandi hús með þróunarmöguleik
- Fyrirbyggjandi hús án heimilda
- 0.000m<sup>2</sup> Stærð löðar í fermetrum (þýtt)
- H-0.000m<sup>2</sup> B-0.000m<sup>2</sup> Hámarksbyggingarmagn H-húsnæði, f
- Almenningsrymi
- Göngu-hjólateging (ávan skýringarvæðis, d)
- Gangstétt
- Akbraut
- Hjóðarein
- Akrein í samrymi
- Blástæði í götu, leiðbeinandi
- Hjóðstæði við götu, leiðbeinandi
- Lóð djúpgama, leiðbeinandi fjöldi og st
- Byggingarlína að stofbraut lágmark 4 l
- Byggingarlína, bundin
- Byggingarlína að strandsvæði
- Þakkóti
- Kennileiti, turn 1 hæð, leiðbeinandi

Meðfylgjandi er sundurliðun á byggingarmagni sem við teljum nauðsynlegt neðanjarðar á lóðum 2-8, 2-14 og 2-15 í Vogabyggð.

#### Lóð 2-15

	fjöldi	Meðalstærð	Samtals	
Geymslur		162	9	1458
Hjólageymslur		2	150	300
Tæknirými og gangar		2	150	300
Bílastæði í bílakjallara		162	35	5670
				7728

#### Lóð 2-8

	fjöldi	Meðalstærð	Samtals	
Geymslur		73	9	657
Hjólageymslur		2	100	200
Tæknirými og gangar		2	100	200
Bílastæði í bílakjallara		73	35	2555
				3612

#### Lóð 2-14

	fjöldi	Meðalstærð	Samtals	
Geymslur		91	9	819
Hjólageymslur		1	150	150
Tæknirými og gangar		1	150	150
Bílastæði í bílakjallara		91	32	2912
				4031

Jafnframt teljum við það mikilvægt að fyrir liggi þ. 5. Júlí þegar tillagan verður tekin fyrir í Skipulagsráði hversu langan tíma embættismenn ætla sér í ferlið. Við ítrekum jafnframt að það væri æskilegt ef hægt væri að koma hluta bílastæða fyrir á lóð ofanjarðar. Slíkar heimildir myndu minnka þörfina fyrir aukið byggignarmagn neðanjarðar.