



Reykjavík 09.02.2017

Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11  
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs frá 8. febrúar 2017 varðandi eftirfarandi mál.

**Hafnarstrætisreitur 1.118.5**

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju tillaga umhverfis- og skipulagssviðs varðandi breytingu á deiliskipulagi Kvosarinnar vegna Hafnarstrætisreits 1.118.5. Í breytingunni felst að spennistöð á torgi er flutt yfir á horn Pósthússtrætis og Tryggvagötu, samkvæmt uppdr. Landmótunar sf. dags. 29. ágúst 2014. Einnig er lögð fram umsögn Orkuveitu Reykjavíkur, dags. 9. október 2014. Tillagan var auglýst frá 26. október til og með 7. desember 2016. Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir: Reginn hf. dags. 6. desember 2016. Einnig er lagt fram bréf Veitna ohf., dags. 6. janúar 2017. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa 6. febrúar 2017.

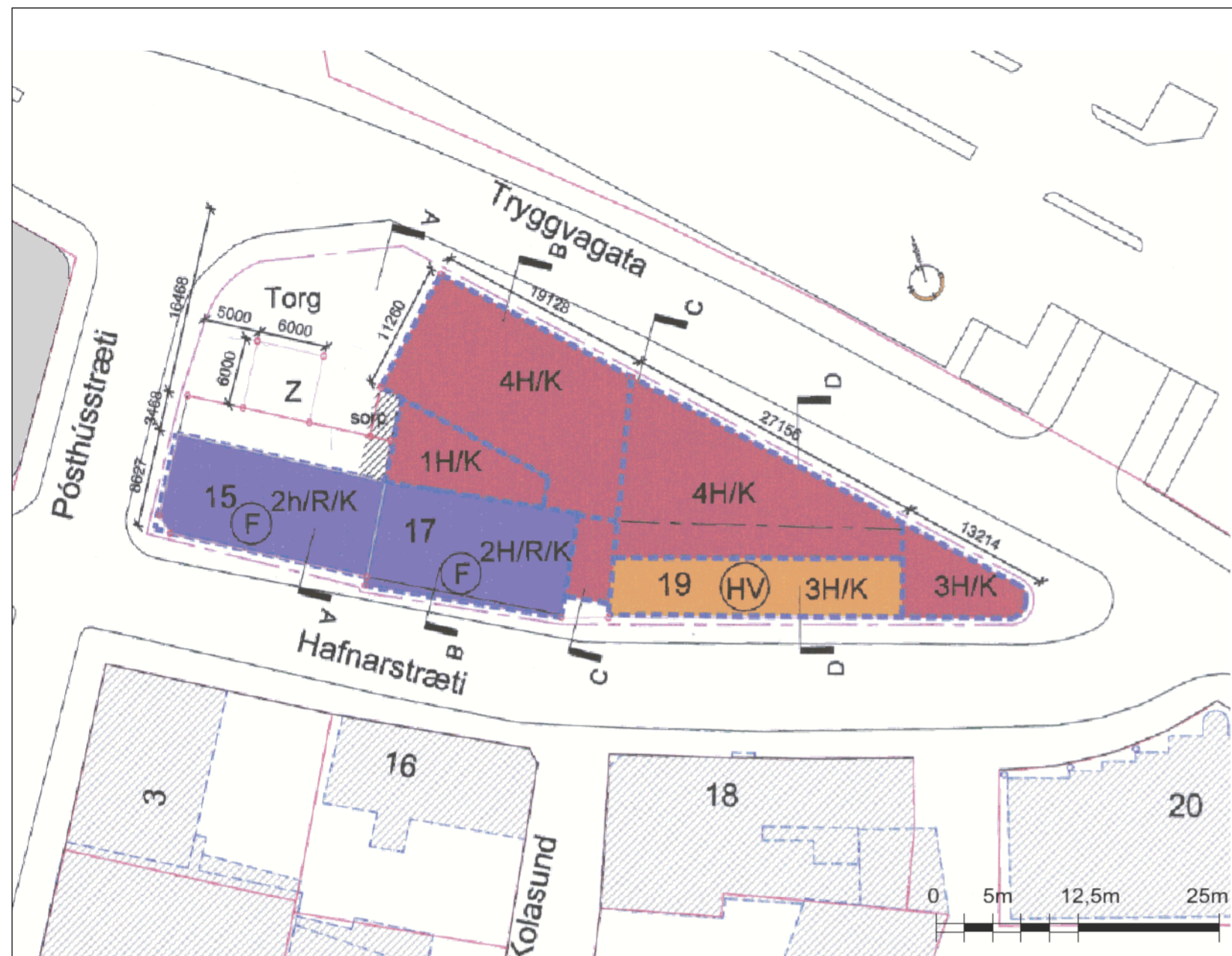
*Samþykkt með þeim breytingum sem fram koma í umsögn skipulagsfulltrúa dags. 6. febrúar 2017.*

*Visað til borgarráðs.*

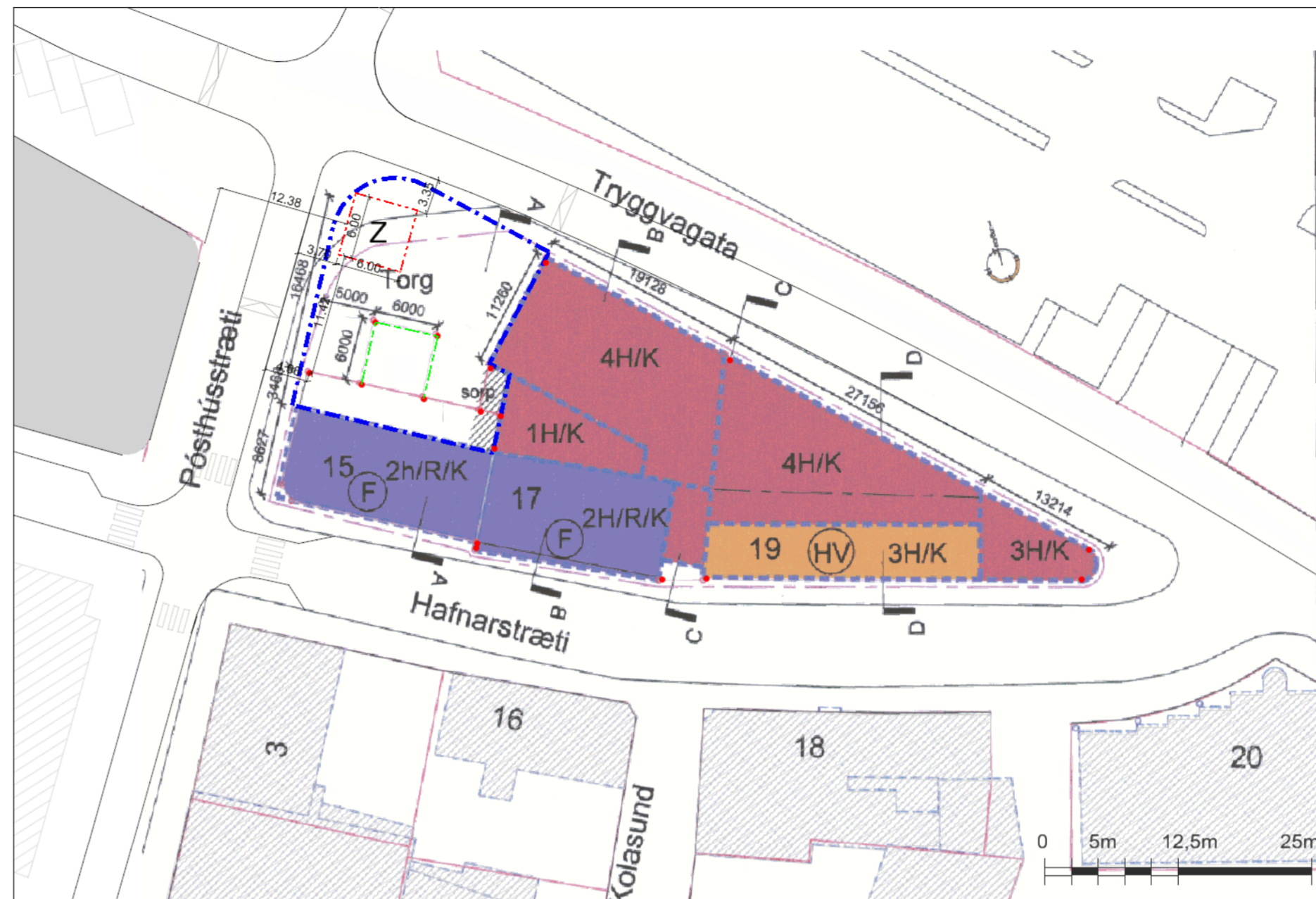
F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

Erna Hrönn Geirsdóttir

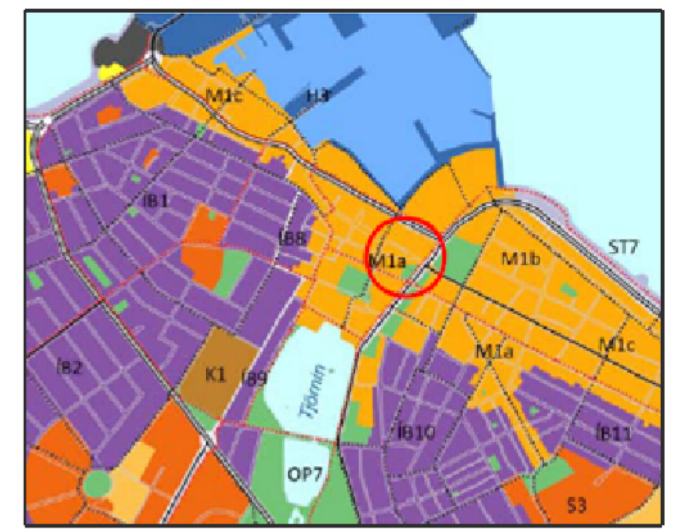
Fylgiskjöl: uppdr. Landmótunar sf. dags. 29. ágúst 2014, umsögn Orkuveitu Reykjavíkur, dags. 9. október 2014, innsendar athugasemdir, bréf Veitna ohf., dags. 6. janúar 2017 og umsögn skipulagsfulltrúa 6. febrúar 2017.



Deiliskipulag Hafnarstrætisreits, samþykkt í borgarráði 25.7.2013, auglýst í B-deild Stjórnartíðinda 7. nóvember 2013, mkv. 1:500.



Breytt skipulag Hafnarstrætisreits, 3. júlí 2014, mkv. 1:500



Hluti úr aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 - staðsetning breytingar.

**Skýringar**

Núverandi byggingar sem njóta ekki verndar



Breyting og stækkun skv. breytingu frá 7.11.13



Friðuð hús



Hverfisvernd, 1925 eða fyrr



Spennistöð



Sorpskýli



Ný lóðamörk



Lóðamörk felld út



Lóðamörk Byggingareitur



Mörk deiliskipulagsbreytingar



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

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

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

- 21.10.2016 Skýringarmynd með hugaslegri tilhögun torgs uppfærð skv. athugasemdum frá Reykjavíkurborg.
- 12.10.2016 Umhverfi skipulagsvæðis endurskoðað skv. athugasemdum frá Reykjavíkurborg. Skýringarmynd uppfærð.
- 05.10.2016 Uppdráttur stækkaður og meira af umhverfi byggingarreits sýnt, skv. athugasemdum frá Reykjavíkurborg. Skýringarmynd uppfærð.

**HAFNARSTRÆTISREITUR stgr. 1.118.5**

Deiliskipulagsbreyting fyrir Pósthússtræti 1  
Breytt staðsetning spennistöðvar á torgi á horni Pósthússtrætis og Tryggvagotu



DEILISKIPULAG - SKÝRINGARUPPDRATTUR  
KVARNÍ 750/1:500  
VERKFR. 0000-DG1403  
SKIPULAG ÁT.MÓ  
TEKNAÐ MÓ. GRV. KLUS  
SAMÞYKKT  
KT.  
KÖPAVOGUR 12-200 KÖPAVOGUR - Sími: 575 5330 - Fax: 554 5360 - Netfang: landmotun@landmotun.is  
dags. 3. júlí 2014  
TEKNI. NR. 29. ágúst 2014  
BR. 00

**GREINARGERÐ MEÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI**

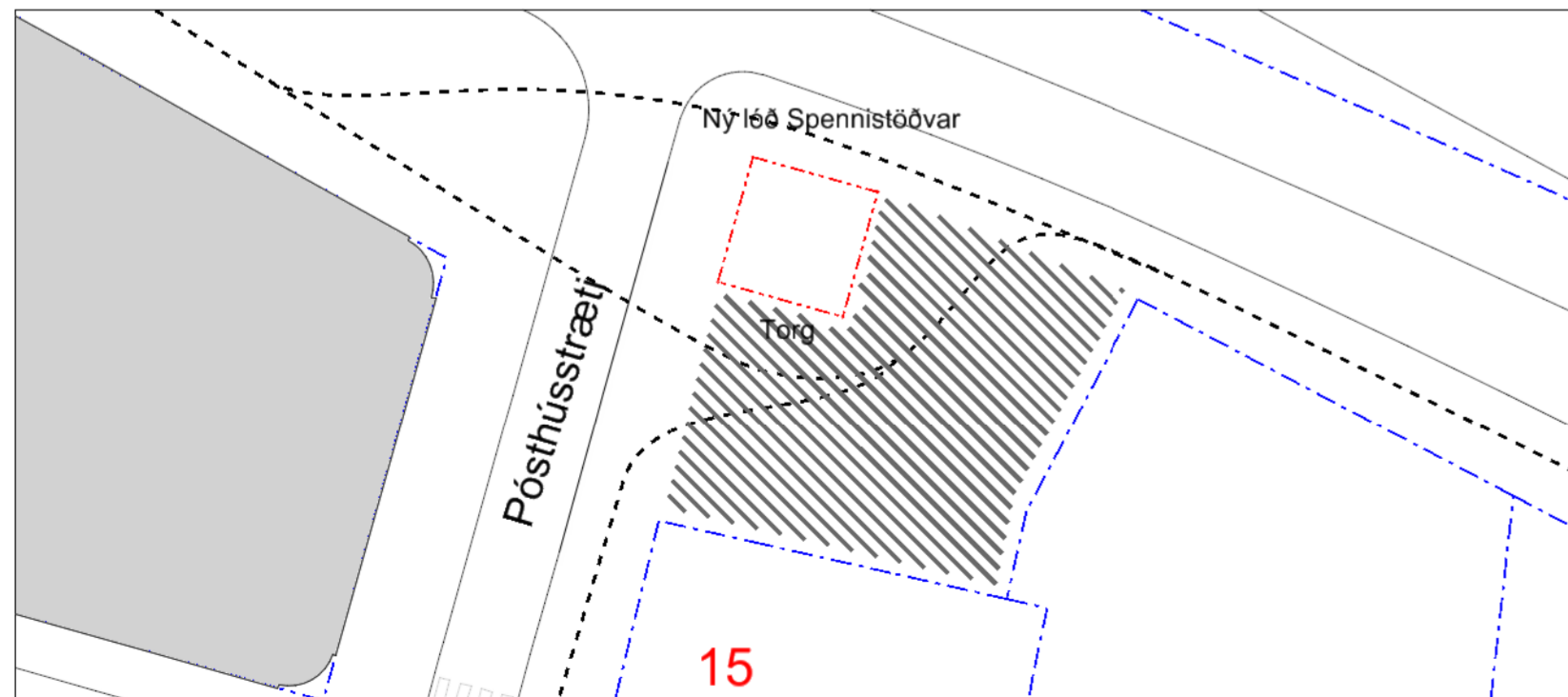
Gildandi er deiliskipulag Kvosar sem samþykkt var 1. október 1983, breytt deiliskipulag Hafnarstræti 17, samþykkt 25.11.1997 og breytt deiliskipulag Hafnarstrætisreits samþykkt 20. september 2013 (birt í B-deild Stjórnartíðinda 7. nóvember).

Gerð er breyting á deiliskipulagi vegna torgs við Pósthússtræti þar sem núverandi spennistöð á torgi er flutt til.

Spennistöðin verður flutt yfir á horn Pósthússtrætis og Tryggvagötu. Torgið er stækkað vegna breytinga á fyrirkomulagi gatna. Á breytingaruppdraetti eru sýnd ný lóðarmörk spennistöðvar og lóðarmörk sem felld eru út. Gildandi skilmálar Pósthússtrætis 1 haldast óbreyttir og eru eftirfarandi.

Pósthússtræti 1				Lóðin sem er í eigu Reykjavíkurborgar er felld niður. Þar verður gert ráð fyrir opnu svæði eða torgi með vandaðri hönnun og fallegum frágangi. Hönnun torgsins er ekki sýnd í deiliskipulagi og er skýringaruppdráttur aðeins til leiðbeiningar. Torgið verður hannað sérstaklega með það að markmiði að þjóna borgarbúum. Það er gert ráð fyrir stöðuleyfi fyrir pylsvagn eins og verið hefur síðan 1944.
Pósthússtræti 1 Spennistöð	36	24	0,67	Afmörkuð er 36 m <sup>2</sup> lóð fyrir spennistöð og verður spennistöðin stakstæð. Hönnun stöðvarinnar skal vanda sérstaklega og gert er ráð fyrir útlit hennar taki mið af spennistöðvum Guðjóns Samúelssonar, sbr. spennistöð á Vesturgötu 28. Hliðar spennistöðvar skulu vera „lifandi“, þannig að nota megi þær fyrir upplýsingar fyrir borgarþúa og aðra vegfarendur. Óheimilt er að vera með auglýsingar á veggjum spennistöðvarinnar.

Að öðru leyti gilda skilmálar deiliskipulags Hafnarstrætisreits, samþykkt í borgarráði 25.7.2013, auglýst í B-deild Stjórnartíðinda 7.11.2013.



Skýringarmynd: Staðsetning pylsvagns er frjálst innan skástrikaðs svæðis á torgi en verði ákveðin síðar í samráði við Reykjavíkurborg, mkv. 1:750. Svört punktalína sýnir áætlað gönguflæði yfir torgið.



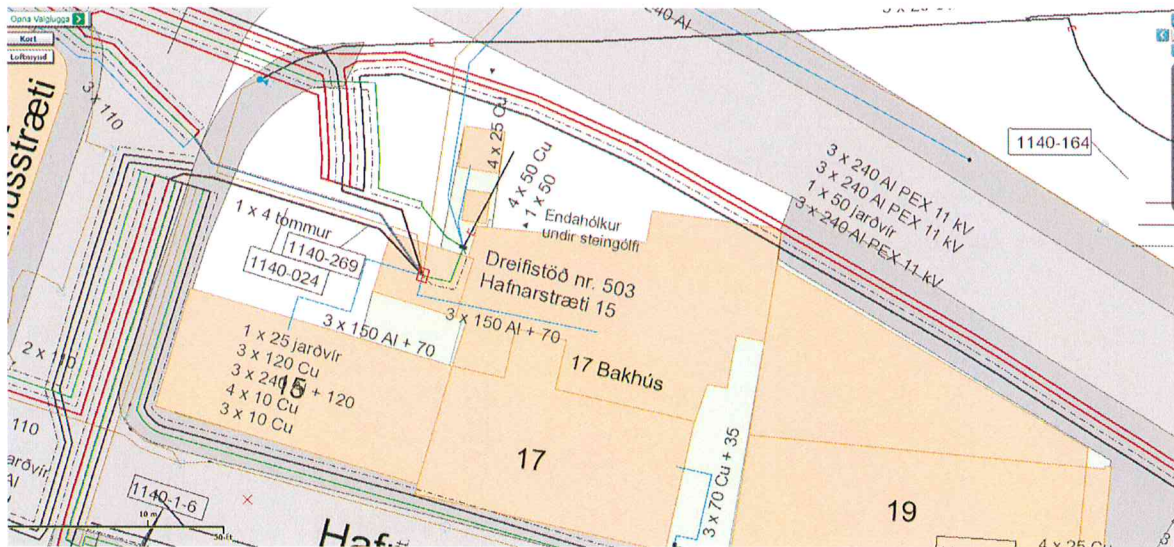
Skýringarmynd: Hugasleg tilhögun torgs.

## Umsögn Orkuveitu Reykjavíkur

Hr. Smári Björnsson verkefnisstjóri  
Hafnarstræti 18, 101 Reykjavík

### Málefni: Niðurrif bakhúss við Hafnarstræti 17

Orkuveita Reykjavíkur, sem er rekstaraðili og eigandi að spennistöð á lóð Hafnarstræti 15. (staðsett á torgi við Bæjarins bestu), staðfestir hér með að hún setur sig ekki á móti niðurrifi bakhúss við Hafnarstræti 17. Áður en og á meðan á framkvæmdum stendur þá skal annars vegar sótt um aftengingu rafmagnsheimtaugar, sem nú liggur í bakhús Hafnarstræti 17, og hins vegar skal niðurrif bakhússins unnið í samvinnu og samráði við Orkuveituna (á aðallega við niðurrif bakhússins á lóðamörkum Hafnarstrætis 15 og 17).



Mynd: Staðsetning spennistöðvar Hafnarstræti 15.

Niðurrif bakhússins hefur enginn áhrif á daglegan rekstur spennistöðvarinnar né byggingu hennar ef farið er gætilega í þessa framkvæmd (niðurrif) og haft samráð við starfsmenn Orkuveitunnar á framkvæmdatíma.

Virðingarfyllt,



Rúnar Svavar Svavarsson,  
Tæknistjóri - rafmagnsveitu

Reykjavík 09.10.2014

## Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar

b.t. skipulagsfulltrúa Björns Axelssonar  
Borgartúni 12-14  
105 Reykjavík

Kópavogi, 6. desember 2016

### Varðar: Athugasemd Regins við deiliskipulag Hafnarstrætisreits stgr. 1.118.5.

Reginn Fasteignafélag, þinglýstur eigandi verslunarhúsnæðis á reitum 1 og 2 við Austurbakka 2 gegnt deiliskipulagsreit, gerir hér með athugasemd við breytingu á deiliskipulagi Hafnarstrætisreits, dags. 5. október 2016 sem nú er í kynningu. Breytingin felst í færslu á spennistöð á torgi á horni Pósthússtrætis og Tryggvagötu.

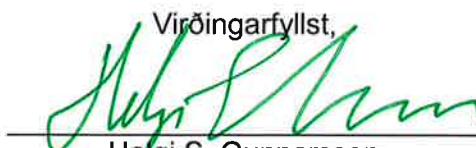
Reginn Fasteignafélag gerir athugasemd við staðsetningu spennistöðvar á reit Z við torgið og telur að staðsetning stöðvarinnar sé slæm nýting á verðmætu svæði, sé ekki til þess fallin að stuðla að góðu almenningsrými og sé ekki svæðinu til framdráttar. Þá telur félagið að skipulagsbreyting sé ekki til þess fallin að stuðla að vandaðri hönnun og fallegum frágangi á torginu eins og gert er ráð fyrir í deiliskipulagi.

Félagið telur breytinguna ekki vera í samræmi við markmið aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 að við „endurhönnun gatna verði horft til fjölþætts hlutverks götunnar sem mikilvægs og fjölbreytilegs almenningsrýmis í borgarlandslaginu. Við endurhönnun gatna verði ávallt horft til samhengis götunnar og aðliggjandi byggðar“. Þrátt fyrir að vanda eigi til við byggingu spennistöðvar telur félagið að hún geti myndað einskonar skil í borgarrýminu á milli torgsins og göturýmisins og hindri flæði almenningsrýmisins og fólks um það.

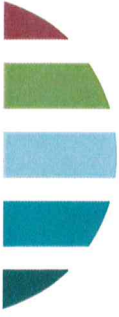
Þá telur félagið að svæðið myndi nýtast betur sem rými fyrir fólk, svo sem með byggingu útiveitingastaðar, upphitaðra hjólastæða eða með annarskonar uppbyggingu sem eykur gæði og notagildi svæðisins. Það er mat Regins að Reykjavíkurborg geti lagt fram metnaðarfyllri tillögu um torg á vinsælu og áberandi svæði í miðborginni.

Reginn Fasteignafélag óskar eftir svari um hvort að fullreynt sé að finna spennistöðinni aðra staðsetningu svo sem, neðanjarðar við Tryggvagötu, í kjallara nýbyggingar Reykjavík Development handan Tryggvagötu, í bakhúsi eða á minna áberandi og afgerandi stað á svæðinu. Félagið óskar hér með eftir rökstuðningi fyrir þeirri áætlun að nýta eins verðmætt svæði og hér um ræðir, bæði hvað varðar gæði almenningsrýmis á svæðinu sem og fjárhagslega, undir spennistöð eins og deiliskipulag í kynningu gerir ráð fyrir.

Virðingarfyllst,



Helgi S. Gunnarsson  
forstjóri Regins hf.



Reykjavík, 06.01.2017

/

Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar  
b.t. skipulagsfulltrúa,  
Borgartúni 12-14,  
105 Reykjavík.

**Efni: Hliðrun á lóð dreifistöðvar við Pósthússtræti 1 vegna 800mm fráveitulagnar á horni torgs**

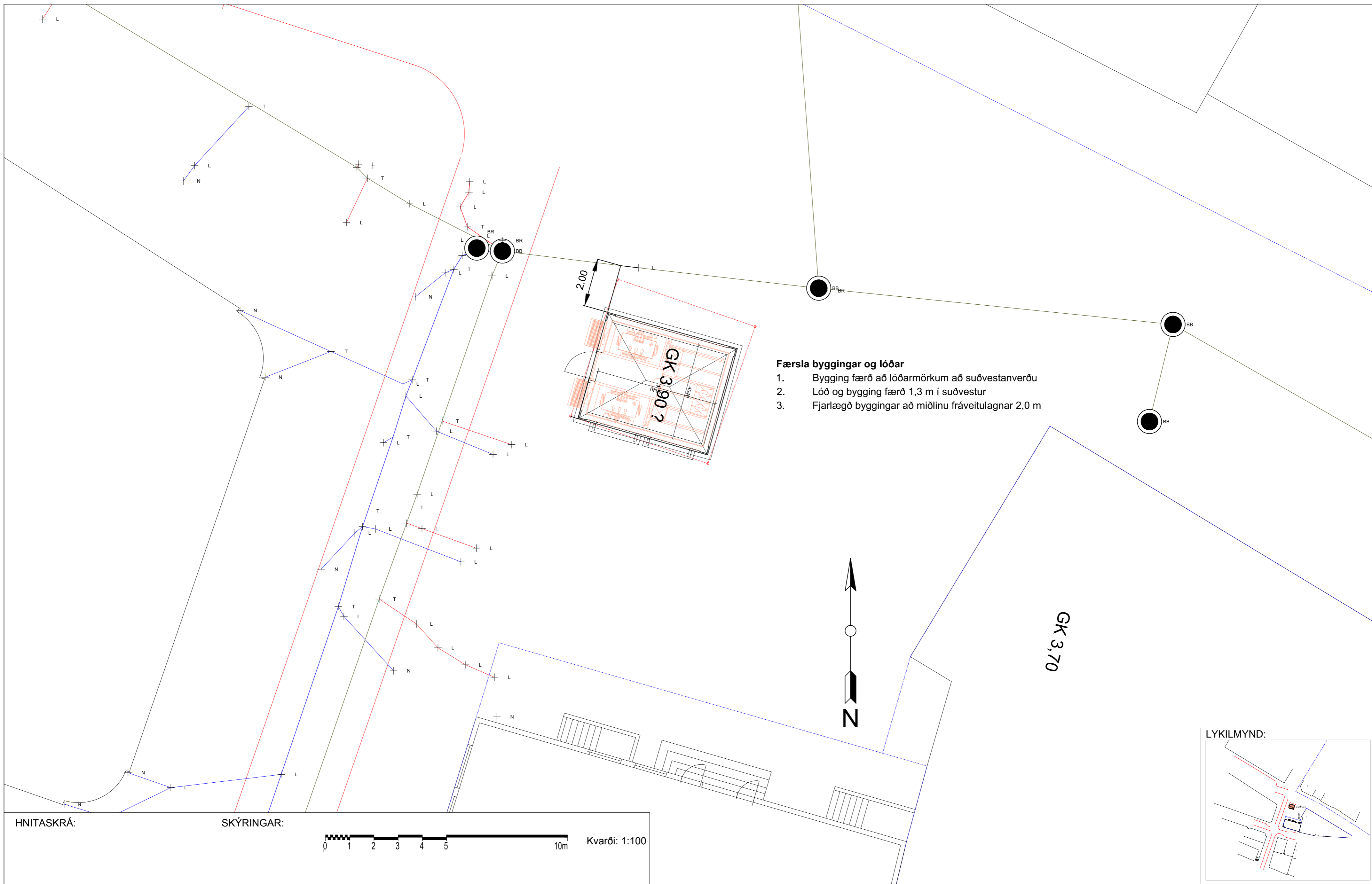
Ný staðsetning dreifistöðvar Veitna á horni torgsins, sem samþykkt var af undirrituðum á sínum tíma, er ekki alveg gallalaus hvað snertir lagnir á svæðinu. Þarna liggja vatnslagnir og hitaveita sem auðvelt er að færa til, en þarna er einnig stór fráveitulögn (800-1200mm) sem sker hornið á húsinu eins og það hefur verið staðsett á torginu.

Við leggjum því til nýja staðsetningu dreifistöðvar sbr. meðfylgjandi teikningu, þ.e. að hliðra stöðinni um 1,3m að lágmarki til suðvesturs þ.a. fjarlægð í miðlínu núverandi fráveitulagnar sé a.m.k. 2m.

Virðingarfyllst,

Veitur ohf.  
Rúnar Svavar Svavarsson  
Tæknistjóri rafveitu

D:\VINNA01\HAFNARSTRÆT15\_NYDRST\_2017\HT1402\_TILLAGA\_RAFMSKUR\_2016\_03.DWG Vistað: 19.12.2016 - kl: 11:28 Prentað: 19.12.2016 - kl: 11:34



**Færsla byggingar og lóðar**

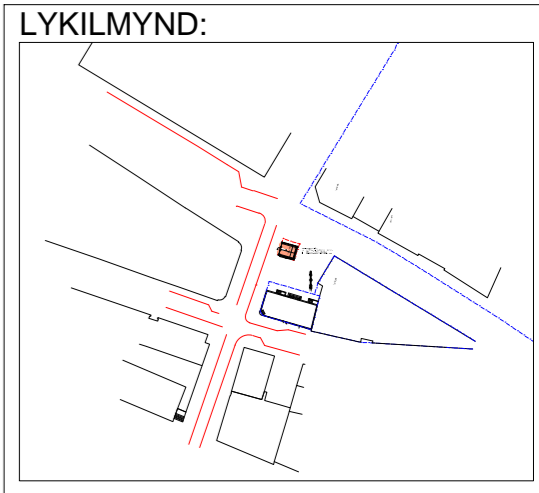
1. Bygging færð að lóðarmörkum að suðvestanverðu
2. Lóð og bygging færð 1,3 m í suðvestur
3. Fjarlægð byggingar að miðlinu fráveitulagnar 2,0 m

HNITASKRÁ:

SKÝRINGAR:



**Í VINNSLU**  
 Vistað: 19.12.2016 - kl: 11:28  
 Prentað: 19.12.2016 - kl: 11:34



<p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>Útg. Dags.    Lýsing    <span style="float: right;">Han./Yfirf./Samb.</span></p>	 <b>VEITUR</b> Bæjarhósti 1· 110 Reykjavík Sími 516 6000· Fax 516 6709 www.veitur.is	<p><b>Grunnmynd</b></p> <p>Dags.    Verkefnisnr. 800xxxx    Teikn.nr. XXX-RRR-0001</p>	<p>Hannað</p> <p>Teiknað</p> <p>Yfirfarið</p> <p>Samb.</p> <p style="text-align: right;">Kvarði 1:XXX/A2</p>
--	--	--	--

Reykjavík 6. febrúar 2017/MP/MIE

## **Hafnarstrætisreitur – breyting á staðsetningu spennistöðvar að Pósthússtræti 1 – athugasemdir vegna auglýsingar og svör skipulagsfulltrúa.**

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju tillaga umhverfis- og skipulagssviðs varðandi breytingu á deiliskipulagi Kvosarinnar vegna Hafnarstrætisreits 1.118.5. Í breytingunni felst að spennistöð á torgi er flutt yfir á horn Pósthússtrætis og Tryggvagötu, samkvæmt uppdr. Landmótunar sf. dags. 29. ágúst 2014. Einnig er lögð fram umsögn Orkuveitu Reykjavíkur dags. 9. október 2014.

Tillagan var auglýst frá 26. október til og með 7. desember 2016. Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir:

**Reginn Fasteignafélag hf. dags. 6. desember 2016.** Gerðar eru athugasemdir við staðsetningu spennistöðvar á reit Z við torgið þar sem félagið telur staðsetning hennar ekki stuðla að góðu almenningsrými. Vísað er í markmið Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 sem gerir ráð fyrir að við *endurhönnun gatna verði ávallt horft til samhengis götunnar og aðliggjandi byggðar*. Það telur að svæðið myndi nýtast betur sem rými fyrir fólk. Óskað er eftir svari um hvort fullreynt sé að finna spennistöðinni aðra staðsetningu svo sem neðanjarðar við Tryggvagötu, í kjallara nýbyggingar handan Tryggvagötu, í bakhúsi eða minna áberandi stað.

**Svar:** Í gildi er deiliskipulag þar sem spennistöðin er staðsett við lóðarmörk Hafnarstrætis 15. Í ljós kom við endurhönnun gatnanna, Tryggvagötu, Pósthússtrætis og Hafnarstrætis, að torgið þar sem Bæjarins Bestu eru, mun stækka talsvert. Reykjavíkurborg fékk ráðgjafa hjá Landmótun sf. til að skoða skipulag á torginu og við þá vinnu kom upp hugmynd að færa stöðina á þann stað sem svo var auglýstur. Einnig var haft samráð við eigendur lóða umhverfis torgið og eiganda Bæjarins Bestu. Þá var þegar búið að gera athugun á því að koma spennistöðinni fyrir annars staðar. Athugað var með staðsetningu bæði ofanjarðar þar sem minna bæri á henni og neðanjarðar, sem og inni í byggingum. Þann 27.8.2014 samþykkti Umhverfis- og skipulagsráð að auglýsa breytinguna, en málinu var frestað í borgarráði og ákveðið að reyna til þrautar að koma spennistöðinni fyrir neðanjarðar.

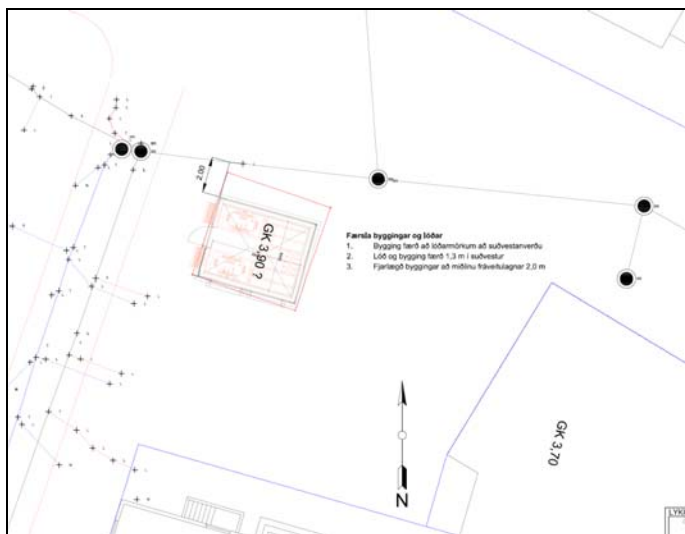
Lengst var gengið í að skoða staðsetningu spennistöðvar í kjallara hússins á svokölluðum reit 1 og 2 sem liggur gegnt Pósthússtræti 1 þar sem spennistöð er ráðgerð fyrir það hús og því tiltölulega um að ræða stutta færslu yfir götuna. Í fyrstu var rætt við eigendur hússins sem voru Stólpar. Afstaða þeirra sem eigenda var í raun ástæða þess að borgarráð frestaði afgreiðslu umhverfis- og skipulagsráðs um staðsetningu spennistöðvarinnar í byrjun. Þegar það mál var komið á nokkurn rekspól breyttu eigendur afstöðu sinni og höfðu því að hafa spennistöð í kjallara eins og þeir höfðu gefið ádrátt um að væri samþykki fyrir.

Eftir að sú stefnubreyting lá fyrir var könnuð staðsetning spennistöðvar á nokkrum stöðum á um tveggja ára tímabili. Kannað var hvort hún kæmist fyrir í tollhúsinu en fasteignir ríkissjóðs vildu á endanum ekki fá hana þar inn. Þá var kannað hvort hún gæti verið undir brúnni sem liggur undir Geirsgötu en það taldi OR/Veitur vera of langt frá núverandi stöð og þar af leiðandi of kostnaðarsamt að hafa hana þar.

Eftir að það lá fyrir að reitur 1 og 2 hefðu verið seldir var haft samband við Reginn hf. sem vísaði á verktakann, ÞG Reykjavík Development, sem nú var orðinn eigandi og framkvæmdaaðili á reit 1 og 2 við Austurbakka. Í framhaldi af því fóru af stað viðræður milli Reykjavíkurborgar og verktakann um að setja spennistöð niður í kjallara hússins. Verktakinn taldi að það væri forsenda að Reykjavíkurborg myndi greiða þann aukakostnað sem hlytist af því að hafa spennistöðina í kjallaranum. Stærsti hluti kostnaðarins var að tengja jarðskaut við spennistöðina. Aukakostnaður vegna þess voru áætlaðir 25 m.kr. sem gæti lækkað. Að mati Veitna þurfti að kaupa bílastæði fyrir tæpar 20 m.kr og svo lengdist kapalleiðin þannig að kostnaður hækkaði um 5 m.kr. Heildarkostnaður skv. þessu er því um 50 m.kr. fyrir Reykjavíkurborg og var Reykjavíkurborg ekki samþykkt því að taka á sig þann aukakostnað. Var því ákveðið að ljúka samþykkt fyrirleggjandi deiliskipulags tillögu sem gerir ráð fyrir spennistöð á horni lóðarinnar nr. 1 við Pósthússtræti.

### **Eftir að auglýsingartíma lauk barst bréf frá Veitum ohf. dags. 6. janúar 2017.**

Þar kemur fram að staðsetning sú sem samþykkt hafði verið af Orkuveitunni og auglýst hafði verið, væri ekki gallalaus hvað snertir lagnir á svæðinu. Þarna liggja vatnslagnir og hitaveita sem auðvelt er að færa til, en einnig stór fráveitulögn (800-1200mm) sem sker hornið á spennistöðvarhúsinu, eins og gert er ráð fyrir því samkvæmt auglýstum uppdrætti. Því leggja Veitur ohf til að stöðinni verði hliðrað til skv. meðfylgjandi teikningu, þ.e. um 1,3 m að lágmarki til suðvesturs, þannig að fjarlægð í miðlínu fráveitulagnar verði a.m.k 2 metrar.



### Umsögn

Lagt er til að tillögunni verði breytt á þann veg að spennistöðin verði 1,3 m sunnar á torginu í samræmi við uppdrátt Veitna ohf.

Með vísan til framangreinds svars til Regins Fasteignafélags er ekki gert ráð fyrir að gera fleiri tilraunir til að koma stöðinni fyrir annars staðar.

F.h. skipulagsfulltrúa  
Margrét Þormar