



Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11  
101 Reykjavík


Hér með sendist útskrift úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs frá 30. nóvember 2016 varðandi eftirfarandi mál.

### **Bæjarflöt 9-11 og Gylfaflöt 15-17**

Að lokinni auglýsingu er lögð fram umsókn skrifstofu eigna og atvinnuþróunar, mótt. 29. ágúst 2016, varðandi breytingu á deiliskipulagi Gylfaflatar vegna lóðanna nr. 9-11 við Bæjarflöt og 15-17 við Gylfaflöt. Í breytingunni felst að byggt verði athafnahúsnaði á lóðunum þar sem áður var gert ráð fyrir bílastæði fyrir stóra bíla. Þá er gert ráð fyrir göngustíg meðfram lóðunum á milli Bæjarflatar og Gylfaflatar, samkvæmt uppdr. Landslags ehf., mótt. 6. júlí 2016. Tillagan var auglýst frá 29. september til og með 10. nóvember 2016. Einnig eru lagðar fram athugasemdir sem bárust embætti skipulagsfulltrúa við áður auglýstri tillögu frá 15. desember 2015. Lís María Karlsdóttir f.h. 24 fyrirtækja, dags. 20. apríl 2016, Halldór Kristján, dags. 26. apríl 2016, Veitur ohf. dags. 27. apríl 2016 ásamt minnisblaði, dags. 27. apríl 2016 og Pro Beauty, Lís María Karlsdóttir, dags. 28. apríl 2016. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa dags. 25. nóvember 2016.

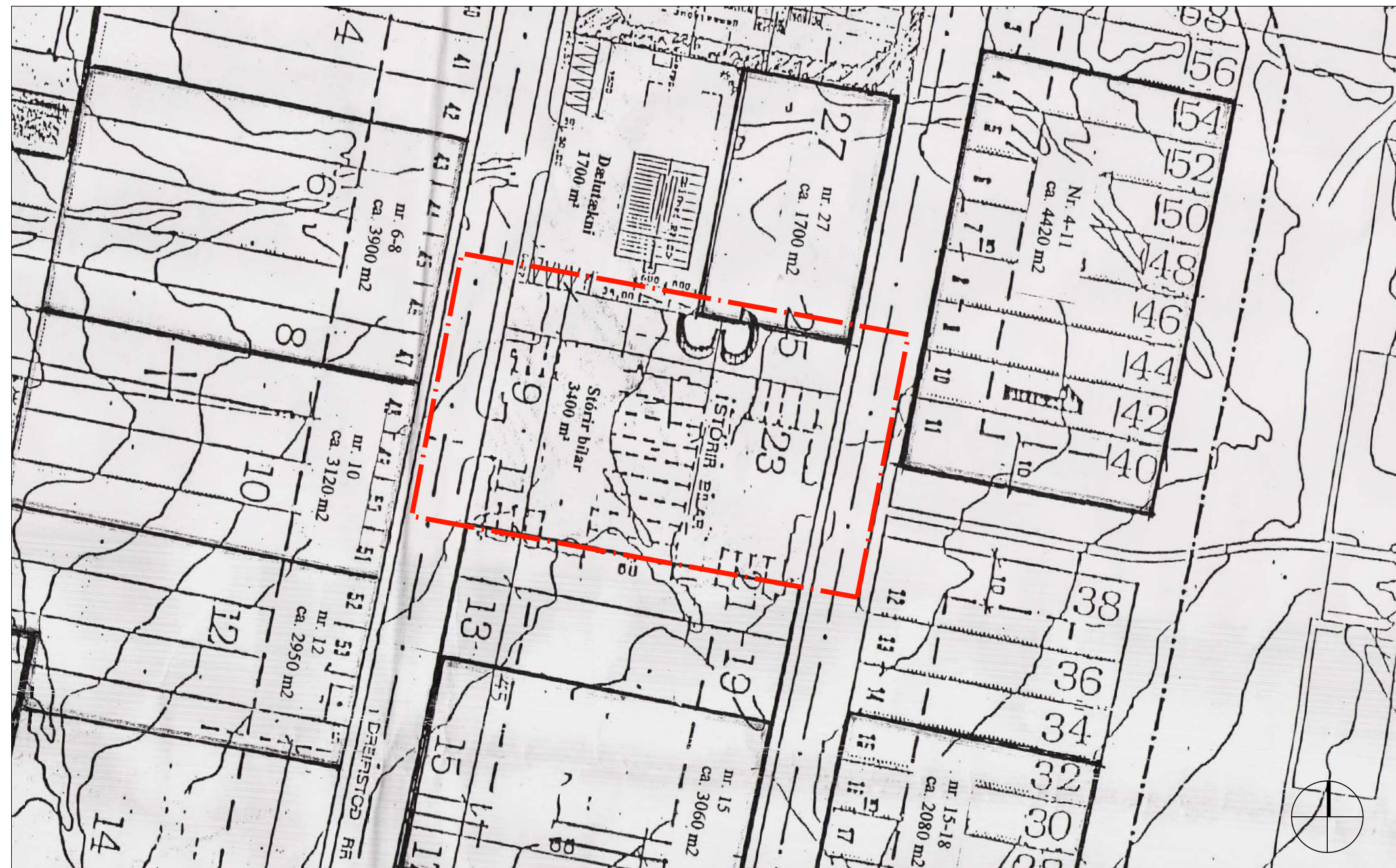
*Samþykkt með vísan til umsagnar skipulagsfulltrúa dags. 25. nóvember 2016.  
Vísað til borgarráðs.*

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

  
Harri Ormarsson

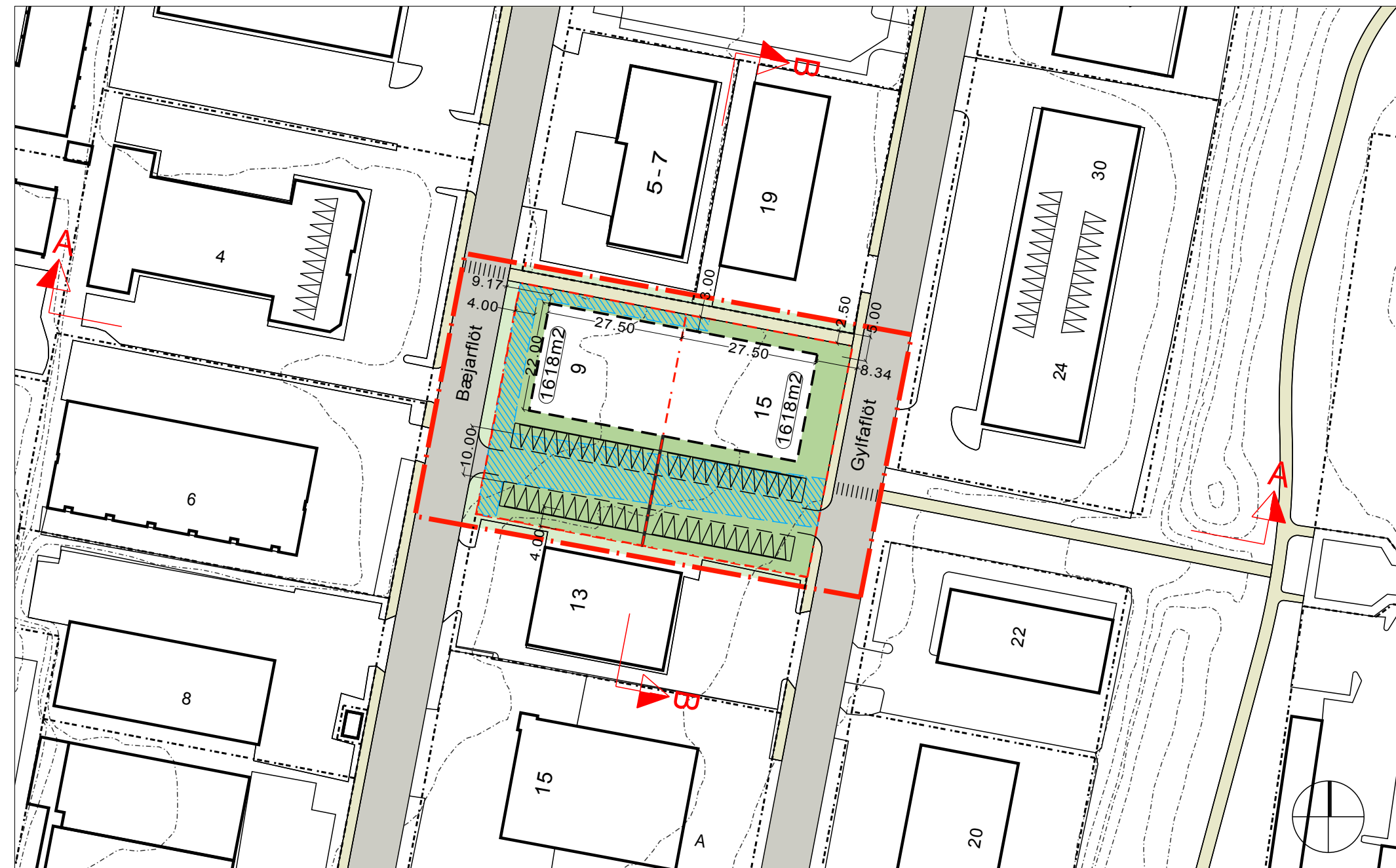
Fylgiskjöl: uppdr. Landslags ehf., mótt. 6. júlí 2016, innsendar athugasemdir og umsögn skipulagsfulltrúa dags. 25. nóvember 2016.



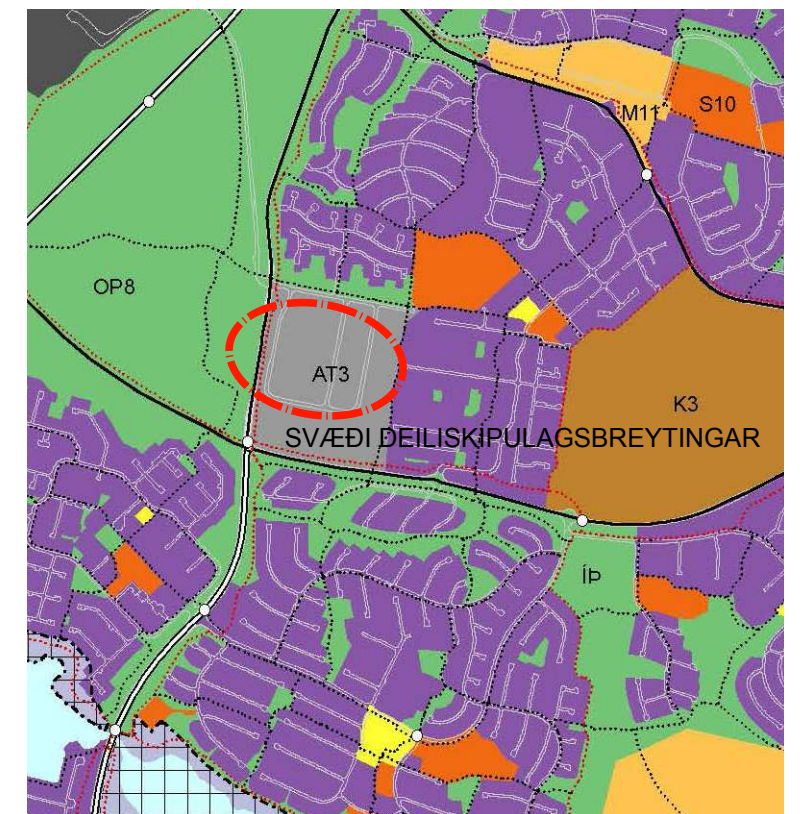
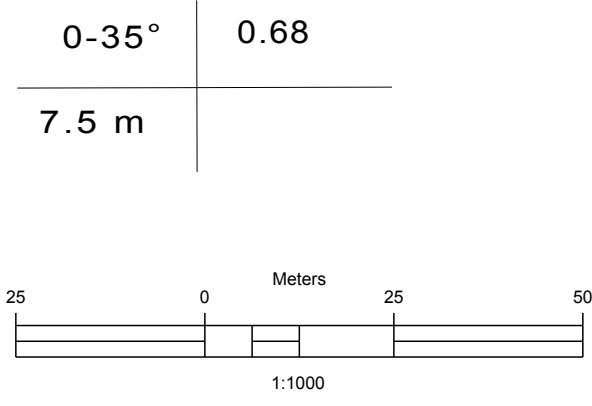


HLUTI GILDANDI DEILISKIPULAGS 1:1000

SAMPYKKT / STADFEST 03.05 1998



BREYTT DEILISKIPULAG 1:1000



HLUTI AÐALSKIPULAGS REYKJAVÍKUR 2010-2030 ca 1:20.000

SKÝRINGAR	
	MÖRK DEILISKIPULAGSBREYTINGAR
	LÖÐARMÖRK
	BYGGINGARREITUR
	BILAST/ÆÐI Á LÖÐ
	STÆRÐ LÖÐAR
	STOÐVEGGUR
	GÖNGUSTÍGAR/GANGSTÉTTIR
	KVÖÐ UM LAGNALEIÐ

**1 Inngangur**  
Landslag eht. vinnur nú að breytingu á deiliskipulagi sem nær til svæðis á milli lóða við Gyflaföt og Bæjarflöt austan Strandvegjar í Gratarvogji í Reykjavík. Breyting á deiliskipulagi er unnin fyrir umhverfis- og skipulagssvæðið Reykjavíkurborgar.

**2 Skipulagsleg staða**  
**2.1 Gildandi deiliskipulag**  
Gildandi deiliskipulag fyrir Gyflaföt var samþykkt í Borgarráði 3. maí 1998. Gerðar hafa verið nokkrar breytingar á því skipulagi en engin þeirra nær til þess svæðis sem breyting þessi tekur til.

Á því svæði sem breytingin nær til er í gildandi deiliskipulagi gert ráð fyrir bilastæðum fyrir stóra bíla á 3.400 m<sup>2</sup> svæði.

Það svæði sem breytingin nær til er innan reits nr. 3 í gildandi deiliskipulagi. Innan reitsins er gert ráð fyrir meðalstórum fyrirtækum og léggmarksstöðvæðum hugvæðum 1.000 m<sup>2</sup> og mesta lóðarstærð allt að 4.000 m<sup>2</sup>. Leyfileg hæð húsa er 2 aðal hæðir og mesta hæð útvegga er 8,5 m frá aðalgjöf. Nýtingarhlutfall innan reitsins er 0,3 en kjallari má eð auk vera með nýtingarhlutfall 0,15. Eitt bilastæði skal vera fyrir hverja 35 m<sup>2</sup> húsnæðis. Skipulagskilmálar þessar falla úr gildi við breytingu þessa á deiliskipulagi.

**2.2 Aðalskipulag**  
Samkvæmt gildandi aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er skipulagssvæðið allt skilgreint sem athafnasvæði (AT3).

Í kaflanum Skapandi borg, athafna- og iðnaðarsvæði er m.a. eftirfarandi umfjöllun um athafnasvæði:  
Á athafnasvæðum er gert ráð fyrir atvinnustarfsemi þar sem lítil hættu er á mengun svo sem léttum iðnaði, hreinlegum verkstöðum, bílastöðum og umboðs- og heildverslunum. Einnig atvinnustarfsemi sem þarfnast mikils rýmis, meðal annars vinnusvæðis utandyra á lóðum eða starfsemi sem hefur í för með sér þungaflutninga, svo sem vörugæmslun og matvælaíðnaði.  
Íbúðir, hótel og gististöðir eru ekki heimil á athafnasvæðum í Reykjavík. Smásölverslun er almennt ekki heimil á athafnasvæðum, nema það sé sérstaklega tilgreint í sérákvæðum fyrir viðkomandi athafnasvæði og þá einkum rýmisfrækt verslun. Óheimilt er að veita leyfi til rekstrar nýrra matvöruverslana á athafnasvæðum. Heimilur eru skrifstofur sem tengjast grunn starfsemi athafnasvæða.  
Í sama kafla er eftirfarandi umfjöllun um athafnasvæði AT3 (Gyflaföt):  
Fyrst og fremst léttur iðnaður, sem ekki hefur í för með sér mengun, verkstöð, umboðs- og heildverslanir, skrifstofur tengdar umræddri starfsemi, þjónusta og rýmisfrækt verslun, svo sem bílastöður. Matvöruverslun er ekki heimil á svæðinu.  
Ætluð aukning atvinnuhúsnæðis 30 þúsund m<sup>2</sup>.  
Tillaga að breytingu á deiliskipulagi er í samræmi við gildandi aðalskipulag.

**3 Breyting á deiliskipulagi**  
Í breytingu á deiliskipulagi er gerð grein fyrir löðarmörkum, aðkomuleiðum, byggingarreitum, nýtingarhlutfalli og öðrum þeim ákvæðum sem ástæða er til að skilgreina í deiliskipulagi.

Við breytingu á deiliskipulagi falla úr gildi þeir skilmálar sem voru í gildi fyrir skipulagssvæðið.  
Helstu framkvæmdir skv. deiliskipulagsbreytingu þessari er að gert er ráð fyrir að byggt verði athafnahúsnæði á tveimur lóðum þar sem áður var gert ráð fyrir bilastæði fyrir stóra bíla. Þá er gert ráð fyrir göngustíg meðfram lóðum á milli Bæjarflatar og Gyflafatar.

**3.1 Húsgæðir**  
Á deiliskipulagsuppdætti eru gefnar upp hámarksæðir bygginga, hámarksþakhalli og nýtingarhlutfall. Gert er ráð fyrir að byggingar verði á tveimur hæðum.  
Löð er rík áhersla að byggingarnar falli vel að þeim landhæðum og landstigi sem er innan hversrar lóðar og séu góð byggingarlíst.

**3.2 Lóðir**  
Innan deiliskipulagsvæðisins er gert ráð fyrir tveimur nýjum lóðum fyrir athafnasvæði.  
Löðarmörk eru sýnd á skipulagsuppdætti og stærð lóðar skráð. Þessar upplýsingar eru til viðmiðunar, en nánar er gerð grein fyrir löðarmörkum, mælingu lóðar og lóðarstærð á mæliblaði. Þar sem misræmi er gildir mæliblaði.  
Hér að neðan má sjá upplýsingar um nýjar lóðir skv. breytingu á deiliskipulagi:  

- Gyflaföt 15
  - Stærð lóðar = 1.618 m<sup>2</sup>
  - Nýtingarhlutfall = 0,68
  - Leyfilegt byggingarmagn = 1.100 m<sup>2</sup>

- Bæjarflöt 9
  - Stærð lóðar = 1.618 m<sup>2</sup>
  - Nýtingarhlutfall = 0,68
  - Leyfilegt byggingarmagn = 1.100 m<sup>2</sup>
- Samtals
  - Samtals stærðir allra lóða = 3.236 m<sup>2</sup>
  - Samtals leyfilegt byggingarmagn innan allra lóða = 2.200 m<sup>2</sup>

**3.3 Byggingarreitur**  
Á skipulagsuppdætti eru sýndir byggingarreitur á löðinni og skulu byggingar byggðar innan þeirra. Þó mega svalir, stigar, stígapallar og skyggji, þar sem aðstæður leyfa, ná allt að 2,0 m út fyrir húshölið og 2,0 m út fyrir byggingarreit, nema á löðarmörkum.

**3.4 Samgöngur**  
**3.4.1 Gatnakerfi**  
Skipulagssvæðið liggur á milli gatanna Gyflafatar og Bæjarflatar og er aðkomu að lóðum frá þeim götum.

**3.4.2 Stigar og stéttir**  
Gangstéttar eru meðfram og vestan við Bæjarflöt og Gyflaföt. Göngustígur er að Gyflaföt úr austri frá Flétturima, á milli lóða nr. 22 og 24 við Gyflaföt, en gert er ráð fyrir að sú gönguleið tengist yfir Gyflaföt með gangbraut. Þörf er á göngutengingu á milli Bæjarflatar og Gyflafatar og vegna þess verður göngustígur við norðarmörk skipulagssvæðisins, meðfram lóð nr. 15 við Gyflaföt og lóð nr. 9 við Bæjarflöt. Við Bæjarflöt mun vera gangbraut yfir götuna að gangstétt sem liggur vestan Bæjarflatar. Göngustígur þessi verður 2,5 m að breidd.

**3.4.3 Bilastæði**  
Gert er ráð fyrir að bilastæði rúmist innan hversrar lóðar. Bilastæði skulu vera í samræmi við kafla 6.2 byggingareglugerðar nr. 112/2012. Fjöldi bilastæða á hverri lóð skal vera í samræmi við þá starfsemi sem er í byggingu innan hversrar lóðar og er skilgreindur sem hlutfall af byggingarmagni. Almenn krufa um fjölda bilastæða á lóðum innan skipulagssvæðisins er að lágmarki 1 bilastæði fyrir hverja 50 m<sup>2</sup> húsnæðis. Umhverfis- og skipulagsráð getur ákveðið sérstaklega aðrar kröfur um fjölda bilastæða þar sem þörf er á vegna eðlis starfsemi á viðkomandi lóð. Miðað við almenna kröfu um 1 bilastæði fyrir hverja 50 m<sup>2</sup> húsnæðis er krufa um 22 bilastæði innan hversrar lóðar sé byggingarreitur fullnýttur.

**3.5 Veltur**  
**3.5.1 Fráveita**  
Öll mannvirki tengist fráveitakerfi Reykjavíkurborgar sem Orkuveita Reykjavíkur þjónustar. Kerfið er í samræmi við reglugerð nr. 798/1999 um fráveitur og skolp.

Stofnlögn fráveitu og regnvatnslögn liggja í gegnum skipulagssvæðið, á milli Gyflafatar og Bæjarflatar. Aðeins er gert ráð fyrir bilastæðum á því svæði sem lagninnar liggja og ekki er gert ráð fyrir byggingum á nánd við lagnasvæði. Vegna þess er ekki þörf á færslu þessara lagna. Frárennslislaginn fyrir Bæjarflöt 5-7 og Gyflaföt 19 liggja meðfram nýjum löðarmörkum við Bæjarflöt 9 og að stofnlögn.  
Aðrar lagnir verðar í meginráttum innan götustæða aðliggjandi gatna. Samráð skal haft við Reykjavíkurborg og Orkuveita Reykjavíkur vegna framkvæmda í nánd við núverandi lagnir.

**3.6 Kvaðir**  
**3.6.1 Lagnir**  
Kvöð er á lóðum við Bæjarflöt 9 og Gyflaföt 15 um lagnaleiðir fyrir stofnlögn fráveitu og regnvatnslögn. Veitufyrirtækjum er heimil aðgangur og uppgröfur vegna eftirlits og viðhalds lagna sinna sem liggja um lóðir í hverfinu. Einnig er kvöð á lóð Bæjarflöt 9 vegna lagnaleiðar fráveitu frá lóð Bæjarflatar 5-7 að stofnlögn.

**4 Almennir skilmálar**  
**4.1 Hönnun og uppdættir**  
Fara skal eftir því sem mæliblöð, skilmálar þessir, byggingareglugerð (112/2012), reglugerð um framkvæmdaleyfi (772/2012) og aðrar reglugerðir segja til um.  
Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum, hæðartölur á landi við hús og á löðarmörkum, skjöl- og stoðveggi á lóð og annað það sem máli skiptir fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirkja á löðinni sbr. byggingareglugerð (112/2012).  
Við hönnun bygginga skal gengið úr frá reglugerð um hávaða nr. 724/2008.

**4.2 Mæliblöð**  
Mæliblöð sýna stærðir lóða, löðarmörk, byggingarreiti húsa, fjölda bilastæða á lóð, kvaðir ef einhverjar eru o.fl. Allir meginhlutar húsa skulu standa innan byggingarreits, eins og hann er sýndur á mæliblaði fyrir hverja lóð.  
Mæliblöð sýna einnig viðmiðunærhæðir gangstétta og gatna við löðarmörk, sem er þá einnig löðarhæð á þessum mörkum.  
Gólfkóðar sem sýndir eru á sniði A-A og B-B til miðviðunar. Útlæt nánar á hæðarblaði og sér uppdættum.

**4.3 Sorggæmslur og sorggámar**  
Sorggæmslur skulu almennt vera í samræmi við kafla 6.12 í byggingareglugerð nr. 112/2012 eða samkvæmt ákvæðum sem Reykjavíkurborg setur. Við hönnun sorggæmslana skal taka mið af flokkun sorps og gera ráð fyrir nægjanlegum aðstæðum og rými þannig að samræmist verklagsreglum Reykjavíkurborgar.

**4.4 Frágangur lóða**  
Frágangur lóða skal almennt vera í samræmi við kafla 7.2 í byggingareglugerð (112/2012).  
Löðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir og frágang á sinni lóð og ber ábyrgð á að þær séu í samræmi við samþykktar teikningar og hæðartölur skv. mæliblaði.  
Löðarhafi skal ganga frá lóð sinni meðfram opnum svæðum í þeirri hæð, sem sýnd er á mæliblöðum, og bera allan kostnað af því.  
Löðarhatar skulu hafa samráð um frágang á löðarmörkum.

**5 Sérákvæði**  
**5.1 Athafnahúsnæði**  
Löðir við Bæjarflöt 9 og Gyflaföt 15.  
Innan hvers byggingarreits er heimil að reisa byggingu á tveimur hæðum með gólfleti að hámarki 1.100 m<sup>2</sup>.  
Þáform er frjálst en hæð bygginga skal að hámarki vera 7,5 m frá gólfkóta aðalgjöfs.  
Staðsetning innan byggingarreits er frjálst. Heimilt er að hafa hús sambyggð á milli löðarmarka þar sem byggingarreitur ná saman. Ef hús eru sambyggð skal samræma útlit og efnisval.  
Þar sem um 2,2 m munur er á gólfkóta Bæjarflatar og Gyflafatar á þessum stað er gert ráð fyrir þeim möguleika að húsinn verði stöðlu á löðarmörkum. Á deiliskipulagsuppdætti eru gefnir upp leiðbeinandi gólfkótar bygginga. Gólfkót bygginga við Gyflaföt 15 skal að hámarki vera 1,0 m hærrí en gólfkót bygginga við Bæjarflöt 9.  
Mögulegt er að hafa kjallara undir húsinu en sækja þarf um það sérstaklega til byggingarfulltrúa. Nýtingarhlutfall lóðar á skipulagsuppdætti getur ekki ráð fyrir byggingu kjallara en greidd skulu gatnagerðargjöld í samræmi við stærð þess kjallara sem sótt er um að byggja, ef til þess kemur. Bygging kjallara hefur ekki áhrif á bilastæðakröfu lóðar.  
Aðkomu neyðarbíla er meðfram höðum bygginga.

**6 Umhverfisáhrif**  
Deiliskipulagsbreyting fyrir Gyflaföt/Bæjarflöt fellur ekki undir lög um umhverfisáhrif áætlaða (105/2006). Áttur á móti er gerð grein fyrir áhrifum deiliskipulagsins á umhverfi í samræmi við 12. grein skipulagslaga (123/2010).  
Helstu framkvæmdir skv. deiliskipulagsbreytingu þessari er að gert er ráð fyrir að byggt verði athafnahúsnæði á tveimur lóðum þar sem áður var gert ráð fyrir bilastæði fyrir stóra bíla. Þá er gert ráð fyrir göngustíg meðfram lóðum á milli Bæjarflatar og Gyflafatar.  
Ekki er talið að uppbygging skv. deiliskipulagsbreytingu hafi neikvæð umhverfisáhrif. Gert er ráð fyrir athafnahúsnæði á svæðinu líkt og er á aðliggjandi lóðum og settir byggingarskilmálar þess efnis. Þá er gert ráð fyrir gagntengingu á milli Bæjarflatar og Gyflafatar sem er talin hafa jákvæð áhrif á flæði gangandi umferðar um hverfið.  
Ekki er talið að framfylgd deiliskipulagsbreytingar hafi neikvæð umhverfisáhrif en jákvæð umhverfisáhrif eru möguleg vegna samgöngubóta fyrir gangandi og einnig þar sem verið að byggja athafnahúsnæði á svæði sem fyrir er að mestu órekið og nýtt sem bilastæði og gæymastubur fyrir vélar og tæki.

Deiliskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í \_\_\_\_\_ þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.

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

Br. 24.11.2016 Eftir auglýsingu deiliskipulags er kvaðabæti lagna leiðrétt skv. ábendingu OR

REYKJAVÍKURBORG			
BÆJARFLÖT 9-11 OG GYLFAFLÖT 15-17			
DEILISKIPULAGSBREYTING			
KVARDI-A1: 1:1000 / 500	TEIKN NR: 001		
DAGS: 06.07.2016	HANNAD: FK / ÓI		
FLOKKUR: 0000-reyk- A	TEIKNAD: FK / ER		
SKRÁ: 15094-gm.dwg	VERKNR: 15094		





Reykjavíkurborg  
Umhverfis- og skipulagssvið  
B.t. Skipulagsfulltrúa,  
Borgartún 12 – 14  
105 Reykjavík

Reykjavík 20.apríl 2016

### Athugasemdir varðandi tillögu að breytingu á deiliskipulagi Gylfaflatar vegna lóðanna nr. 9 – 11 við Bæjarflöt og 15 – 17 við Gylfaflöt

Við undirrituð mótmælum harðlega fyrirhuguðum breytingum á ofangreindum lóðum.

Nú þegar er mikil vöntun á bílastæðum við Bæjarflöt og Gylfaflöt. Bílum stórum og smáum er lagt út á akbrautum með tilheyrandi skerðingu á útsýni og skapar mikla hættu í för með sér. Einnig hefur komið fyrir að það sé lagt á gangstéttum. Mikið er líka um gangandi vegfarendur úr hverfinu og ekki síst frá Dagþjónustunni. ~~Gylfaflöt~~ 17 því er þeim hættu búin með þessu skerta útsýni.  
Bæjarflöt

Vörubílum, sendibílum, gröfum og fleiri vinnuvélum hefur bæði verið mikið lagt í götu Bæjarflatar en einnig á Gylfaflötinni við endann þar sem nú stendur til að byggja fleiri atvinnuhúsnæði. Með tilkomu þessa nýju lóða þar við endann (þar sem nú er gras á milli Gylfaflatar og Hallsvegar) mun verða mikil aukning á umferð en einnig vélum, tækjum, bifreiðum og öðru sem þarf að geyma sem tilheyrir vinnusvæðum. Það þarf að vera pláss fyrir allar þessar bifreiðar og tæki þegar þau eru ekki í vinnu.

Því sjáum við engan veginn að í stöðunni sé að taka þessi fáu stæði sem eru til staðar á áður tilgreindum lóðum heldur viljum við að sé staðið við áður útgefið deiluskipulag og lóðirnar fullunnar sem bílastæði sem fyrst.

F.h. undirritaðra

Lísa María Karlsdóttir, Blikalón, Hamragarðar, Bæjarflöt 8, [lmk@simnet.is](mailto:lmk@simnet.is)

**Blikalón ehf.**  
Kl. 511202-2AMJ




**Salon Beauty ehf.**  
Kt. 501104-2310  
S. 893 893 2



Athugasemdir varðandi tillögu að breytingu á deiliskipulagi Gylfaflatar vegna  
lóðanna nr. 9 – 11 við Bæjarflöt og 15 – 17 við Gylfaflöt

Undirskriftir:

  
*Ólafur Jóhannsson* Bæjarflöt 8, c-d.  
2511683859

*Solundur Hjelm* Bæjarflöt 6  
Pr. Pr. Víkur-ós ehf.  
Kt. 510795-2299

*Birgir Laufmundsson* Bæjarflöt 6  
FORMVERK ehf.  
Bæjarflöt 6 • 112 Reykjavík  
Kt. 520111-0340 • Vsk. 106931

*Magnús Þingólfsson* Bæjarflöt 6  
DEKURFLUTNINGAR ehf.  
~~Hannarsgerðir~~  
108 Rvk.

*Björgvin Rúnarsson* Bæjarflöt 13  
Bifreiðaverkstæði Reykjavíkur  
Kt. 441194-3319

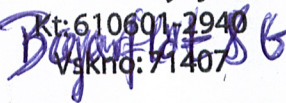
KEMEX ehf 600206-2300

*Hruning Haraldsson*

*Þórunn Þórunn*   
Bilamálun og Réttingar  
Kt. 621194-2329 • Bæjarflöt 10 • Sími 567 8686

*Melinn Spöng*   
Bæjarflöt 8E • 112 Reykjavík  
Símar: 567 4262 • Fax 567 4262  
GSM: 893 3236 • Bílas.: 853 3236  
Kt. 691193-2259 • Vsknr. 41925

Sendibílar Reykjavíkur

*Hölmprífur S Þorvaldsson*   
Kt. 610601-2940  
Vsknr: 71407  
*Þórunn Þórunn*  
Þórunn Þórunn

pr.pr. Spöng ehf.  
Kt. 550896-2149



**Athugasemdir varðandi tillögu að breytingu á deiliskipulagi Gylfaflatar vegna  
lóðanna nr. 9 – 11 við Bæjarflöt og 15 – 17 við Gylfaflöt**

Undirskriftir:

*A.H. S.H. Fjörferðingafélags ehf. Gylfaflöt 24-30.  
Hölvir R. Gunnarsson tlf. 111175-5519*

**BIFREIÐAVERKSTÆÐI  
GRAFARVOGS**  
Kt. 680999-2019 • Vsk.nr. 63812

**T. Guðjónsson**  
Viðarrimmi 54 • 112 Reykjavík  
Símar: 567 6425 / 893 9110  
Kt. 701297-3429 • Vsk.nr. 56616

*Bæjarflöt 8*

**MEISTARALAGNIR ehf.**  
Kt. 620408-0420

*Meistaralagnir Bæjarflöt 8*

*pr.pr.*  
**ISLAND ehf.**  
Kt. 480299-2569

*Gylfaflöt 16-18.*

**KG eignir ehf.**

Kt. 660208-0970

Vsknr. 98694

Gylfaflöt 16-18

112 Reykjavík

**Gullnesti ehf.**

Leiðhamrar 50 • 112 Reykjavík

Kt. 561299-2509 • Vsk.nr. 65112



Athugasemdir varðandi tillögu að breytingu á deiliskipulagi Gylfaflatar vegna  
lóðanna nr. 9 – 11 við Bæjarflöt og 15 – 17 við Gylfaflöt

Undirskriftir:

**GAGNAEYÐING**

Gagnaeyðing ehf.  
4412911679

*Bæjarflöt 4*

**F. h. Husalagna ehf.**

**Keimur ehf.**

Kt. 660689-7459 • Vsk. 17903

Viðarriima 17 • 112 Reykjavík

Banki: 0324-25-604

*Keimur ehf.*

nr. pr. Sólóhúscömm

*Þjorn Askvaldsson*  
*Gylfaflöt 16-18*

*Melkoder forstöðullir*  
*Forstömuladur Gylfaflöt dagþjónusta*  
*Bæjarflöt 17*

## USK Skipulag

---

**Frá:** Halldór kristján <hki7@hotmail.com>  
**Sent:** 26. apríl 2016 19:18  
**Til:** USK Skipulag  
**Efni:** Bæjarflöt 9-11 / gylfaflöt 15-17

við viljum mótmæla að byggt verði þarna iðnaðarhúsnæði.

Þetta var skipulagt svæði fyrir vinnuvélar og vörubíla.



Reykjavík, 27.04.2016

/

Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar  
Borgartún 12-14  
105 Reykjavík

**Efni: Deiliskipulagsbreyting Gylfaflatar vegna lóðanna nr. 9-11 við Bæjarflöt og 15-17 við Gylfaflöt í auglýsingu – Athugasemdir Veitna**

Veitur ohf. sendu 4.apríl 2016 skipulagsfulltrúa hjá umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkurborgar og lögfræðingi skrifstofu eigna- og atvinnuþróunar minnisblað um færslu á stofnlögnum fráveitu við Gylfaflöt 15-17/Bæjarflöt 9-11 auk áætlunar kostnaðar vegna færslu lagnanna.

Veitur vilja ítreka þær athugasemdir sem fram koma í minnisblaðinu um stofnlagnir fráveitu á umræddri lóð. Færsla lagnanna er afgreidd í texta með deiliskipulagstillögunni með þeim hætti að þær skuli færa á kostnað lóðarhafa. Um er að ræða sverar stofnlagnir sem kostnaðarsamt er að færa auk þess sem allir hlykkir á svona lögnum eru óhagkvæmir m.t.t. rekstaröryggis. Færsla þeirra er ekki ákjósanleg og væri mun betri kostur að deiliskipulagið tæki mið af núverandi legu þeirra. Lagnirnar eru 800 mm og 400 mm og þurfa þær um 8 m breiða kvöð svo hægt sé að sinna þeim í framtíðinni.

Meðfylgjandi er áður nefnt minnisblað þar sem áætlaður er kostnaður við færslu lagnanna. Kostnaðurinn er gróflega áætlaður um 33 millj.kr. Gert er ráð fyrir að öll færslan eigi sér stað innan lóðarinnar, en ef farið verður út í götu þá bætist við yfirborðsfrágangur/malbikun. Ekki hefur verið skoðað sérstaklega hvort færa þurfi heimæðar Gylfaflatar 19 sem liggja inn á lóðinni.

Athugunin í minnisblaðinu er eingöngu gerð áætlunar á kostnaði við færslu. Skoða þarf betur hvernig endanleg útfærsla yrði ef af færslu verður og fljótt á litið virðist að þó lagnirnar verði færðar muni þær skerða lóðina það mikið að minnka þurfi og/eða færa byggingarreiti.

Ef færsla lagnanna verður niðurstaða málsins þarf að útfæra hana í samvinnu við Veitur.

Virðingarfyllst,

f.h. Veitna

Íris Þórarinsdóttir, tæknistjóri fráveitu



## USK Skipulag

---

**Frá:** Lísa María Karlsdóttir <lmk@simnet.is>  
**Sent:** 28. apríl 2016 22:07  
**Til:** USK Skipulag  
**Efni:** Athugasemdir vegna Bæjarflöt 9-11/Gylfaflöt 15-17  
**Viðhengi:** 026.jpg; 027.jpg; 028.jpg; 029.jpg; 121.jpg; 124.jpg; 159.jpg; 161.jpg; 163.jpg; 166.jpg; 169.jpg; 024.jpg

Sæl Hildur,

Takk fyrir spjallið í dag.  
Hér koma myndirnar sem ég talaði um.

Eins og ég sagði er nú þegar mikið bílastæða hallæri.  
Öll bílastæði eru yfirfull.  
Hér eru nokkur bifreiðaverkstæði og einhvers staðar þurfa bílarnir að vera sem koma í viðgerð og eru nýbúnir í viðgerð.  
Hér eru einnig sendibílastöðvar og sendibílunum er mikið lagt úti á götu sem byrgir sýn.

Bestu kveðjur,  
Lísa María



Kt. 501104-2210, Sími 893 8932  
Bæjarflöt 8A, 112 Reykjavík



Reykjavík 25. nóvember 2016 (HG1)

### Varðar: Bæjarflöt / Gylfaflöt

Að lokinni auglýsingu er lögð fram umsókn skrifstofu eigna og atvinnuþróunar, mótt. 29. ágúst 2016, varðandi breytingu á deiliskipulagi Gylfaflatar vegna lóðanna nr. 9-11 við Bæjarflöt og 15-17 við Gylfaflöt. Í breytingunni felst að byggt verði athafnahúsnæði á lóðunum þar sem áður var gert ráð fyrir bílastæði fyrir stóra bíla. Þá er gert ráð fyrir göngustíg meðfram lóðunum á milli Bæjarflatar og Gylfaflatar, samkvæmt uppdr. Landslags ehf., mótt. 6. júlí 2016. Tillagan var auglýst frá 29. september til og með 10. nóvember 2016. Erindinu var vísað til meðferðar hjá verkefnisstjóra á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 17. nóvember 2016 og er nú lagt fram að nýju ásamt umsögn um athugasemdir sem bærust vegna fyrri tillögu að deiliskipulagsbreytingu Landslags ehf., dags. 15. desember 2015, sem auglýst var frá 16. mars til og með 27. apríl 2016. Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir: Lísu María Karlsdóttir f.h. 24 fyrirtækja, dags. 20. apríl 2016, Halldór Kristján, dags. 26. apríl 2016, Veitur ohf. dags. 27. apríl 2016 ásamt minnisblaði, dags. 27. apríl 2016 og Pro Beauty, Lísu María Karlsdóttir, dags. 28. apríl 2016. Erindinu var vísað til umsagnar verkefnisstjóra á fundi skipulagsfulltrúa 29. apríl 2016.

### Umsögn:

Eftirfarandi aðilar gerðu athugasemdir við breytingu á deiliskipulagi Gylfaflatar fyrir Bæjarflöt 9-11 og Gylfaflöt 15-17:

1. Lísu María Karlsdóttir f.h. 24 fyrirtækja, dags. 20. apríl og 28. apríl 2016.
2. Halldór Kristján, dags. 26. apríl 2016
3. Veitur ohf. dags. 27. apríl 2016 ásamt minnisblaði, dags. 27. apríl 2016.

- 
1. Lísu María Karlsdóttir f.h. 24 fyrirtækja, dags. 20. apríl og 28. apríl 2016.

Lísu María segir mikið bílastæðahallæri vera nú þegar á staðnum. Mörg bifvélaverkstæði séu á svæðinu sem þurfi að leggja bílum fyrir og eftir viðgerðir. Eins séu á svæðinu sendibílastöðvar sem leggji sendibílum út í götu þar sem þeir byrgi sýn fyrir gangandi vegfarendum sem m.a. koma í dagþjónustu í Bæjarflöt 17.

Eigendur þeirra 24 fyrirtækja sem skrifa undir athugasemdina segja að vörubílum, sendibílum og gröfum hafi verið lagt í götur í iðnaðarhverfinu og sunnan við núverandi hverfi á grasflöt þar sem búið er að úthluta fleiri atvinnuhúsalóðum. Þau segja að með tilkomu nýju lóðanna muni umferð bíla, véla og tækja sem tilheyri vinnusvæðum. Pláss þurfi að vera fyrir þessi tæki þegar þau eru ekki í vinnu og því mótmæla þau að þau fáu stæði sem séu til staðar verði tekin og fara fram á gerð verði bílastæði á lóðinni í samræmi við þegar samþykkt deiliskipulag.

### SVAR:

- Bílastæði og umferð.

Skv. gildandi deiliskipulagi frá 1998 er gert ráð fyrir bílastæðum fyrir stóra bíla á svæðinu sem er utan lóða og þar með á borgarlandi. Sjá myndir á næstu bls.:





Fyrirkomulag skv. gildandi deiliskipulagi.



Núverandi ástand á loftmynd.

Núgildandi deiliskipulag skilgreinir ekki bílastæðapörf umfram það sem þágildandi byggingareglugerð krafðist út frá byggingarmagni og notkun. Með nýrri byggingareglugerð eru gerðar meiri kröfur til skilgreiningar bílastæðaparfar í deiliskipulagi. Nýsamþykkt deiliskipulagsbreyting fyrir suðurhluta Gylfaflatar skilgreinir þannig bílastæði í samræmi við notkun:

### 3.4.3 Bílastæði

Gert er ráð fyrir öllum bílastæðum innan hversrar lóðar. Bílastæði skulu vera í samræmi við kafla 6.2 byggingareglugerðar nr. 112/2012. Fjöldi bílastæða á hverri lóð skal vera í samræmi við þá starfsemi sem er í byggingu innan hversrar lóðar og er skilgreindur sem hlutfall af byggingarmagni. Almenn krafa um fjölda bílastæða á lóðum innan skipulagssvæðisins er að lágmarki 1 bílastæði fyrir hverja 50 m<sup>2</sup> húsnæðis. Umhverfis- og skipulagsráð getur ákveðið sérstaklega aðrar kröfur um fjölda bílastæða þar sem þörf er á vegna eðlis starfsemi á viðkomandi lóð.

Bæði núverandi atvinnu og iðnaðarsvæði og það sem nýsamþykkt er hafa sömu notkunarheimildir í gildandi aðalskipulagi: „p92/p93 Gylfaflöt. Athafnasvæði (AT3). Fyrst og fremst léttur iðnaður sem ekki hefur í för með sér mengun, verkstæði, umboðs- og heildverslanir, skrifstofur, þjónusta og rýmisfrelk verslun, svo sem bílasölur. Matvöruverslun er ekki heimil á svæðinu. Áætluð aukning atvinnuhúsnæðis 30 þúsund m<sup>2</sup>.“

Horfið verður frá því að skilgreina bílastæði fyrir stóra bíla á lóðunum, enda hefur notkunin hingað til ekki verið í samræmi við þá skilgreiningu.

2. Halldór Kristján, dags. 26. apríl 2016

Halldór mótmælir því að byggt verði atvinnuhúsnæði. Svæðið sé skipulagt fyrir vinnuvélar og vörubíla.

SVAR:

Sjá svar við athugasemd 1.

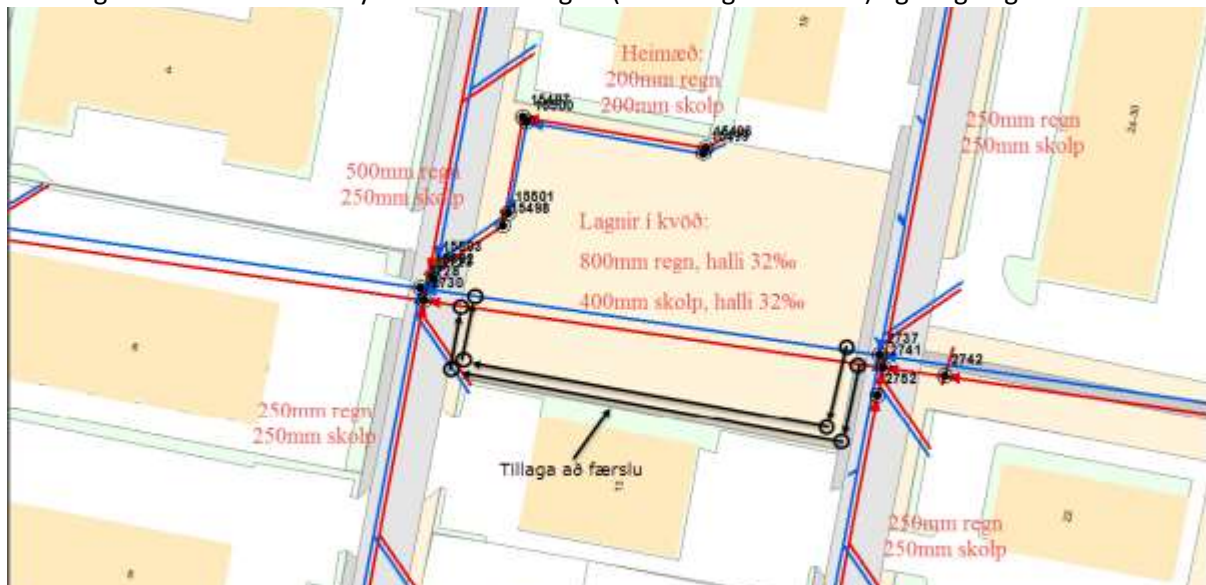




3. Veitur Ohf. dags. 27. apríl 2016 ásamt minnisblaði, dags. 27. apríl 2016.

Veitur ítreka þær athugasemdir sem fram koma í minnisblaði um stofnlagnir fráveitu á umræddri lóð: *“Færsla lagnanna er afgreidd í texta með deiliskipulagstillögunni með þeim hætti að þær skuli færa á kostnað lóðarhafa. Um er að ræða sverar stofnlagnir sem kostnaðarsamt er að færa auk þess sem allir hlykkir á svona lögnum eru óhagkvæmir m.t.t. rekstaröryggis. Færsla þeirra er ekki ákjósanleg og væri mun betri kostur að deiliskipulagið tæki mið af núverandi legu þeirra. Lagnirnar eru 800 mm og 400 mm og þurfa þær um 8 m breiða kvöð svo hægt sé að sinna þeim í framtíðinni.”*

Teikning úr minnisblaði sem sýnir núverandi lagnir (rauðar og bláar línur) og mögulega tilfærslu:



SVAR:

Fram kom í minnisblaði Veitna að sverar lagnir sem liggja í gegnum lóð er erfitt ef ekki ómögulegt að færa nema með miklum tilkostnaði og minni afkastagetu fyrir hverfið í heild sinni. Á fundi með fulltrúum lóðarhafa, verkefnastjórarum og embættismenn frá Veitum og borginni ekin var ákvörðun um að heppilegast væri að skilgreina byggingarreit á lóð þannig að ekki þyrfti að færa lagnir. Taka þarf einnig fullt tillit til helgunasvæða þeirra við aðra útfærslu. Vegna þessara annmarka var deiliskipulagsbreytingunni hafnað og ný tillaga að deiliskipulagsbreytingu dags. 6. júlí 2016 auglýst.

**Niðurstaða:**

Lagt er til að tillaga að deiliskipulagsbreytingu Gyflafatar dags. 6. júlí 2016 verði samþykkt óbreytt.

f.h.

**Skipulagsfulltrúa Reykjavíkur**

Hildur Gunnarsdóttir arkitekt, verkefnastjóri.