



Reykjavík 16.04.2020

Borgarráð Reykjavíkur
Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók skipulags- og samgönguráðs frá 15. apríl 2020 varðandi eftirfarandi mál.

Vesturgata 67

Lögð er fram umsókn Félagsbústaða dags. 23. mars 2020 varðandi breytingu á deiliskipulagi milli Seljavegar og Ánanausta vegna lóðarinnar nr. 67 við Vesturgötu. Í breytingunni felst stækkun á byggingarreit líttillega til suðurs að garði, heimilt verði að byggja 4 hæðir í stað 2,5 hæðir, svalir megi ná 1,7 metra út fyrir byggingarreit að garði, götuhlið hússins skal taka tillit til aðliggjandi húsa eins og kostur er, lyftuhús má ná 0,8 metra upp fyrir hámarkskvóta veggghæðar, lóð er stækkuð að framanverðu og þar heimilt að setja bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sorpgerði og gróður, byggingarmagn eykst og fjöldi íbúða verður 6 ásamt sameiginlegum rýmum á jarðhæð, samkvæmt uppdr. Plúsarkitekta ehf. dags. 3. apríl 2020.

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

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

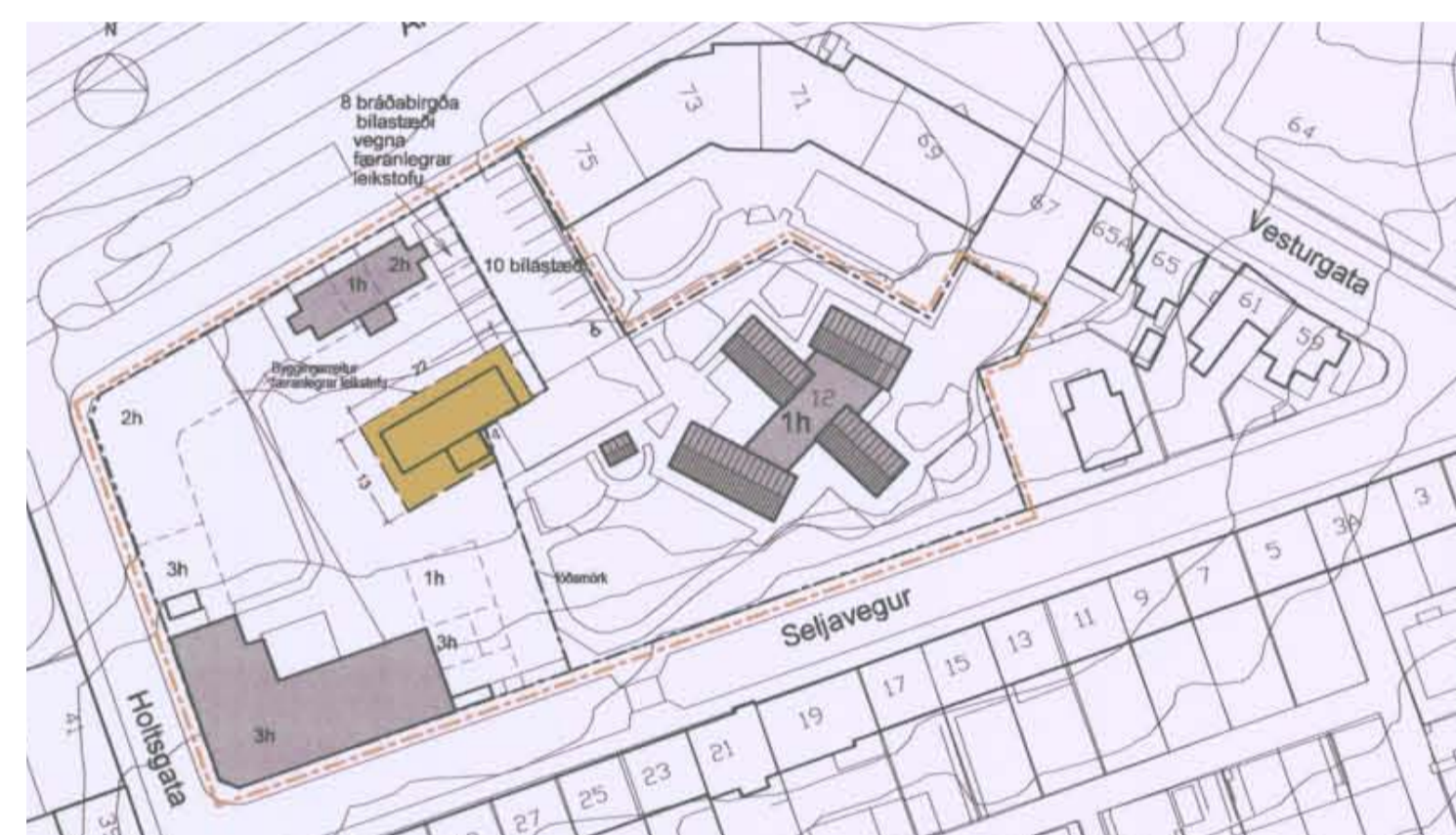

Glóey Helgudóttir Finnsdóttir

Fylgiskjal: uppdr. Plúsarkitekta ehf. dags. 3. apríl 2020.

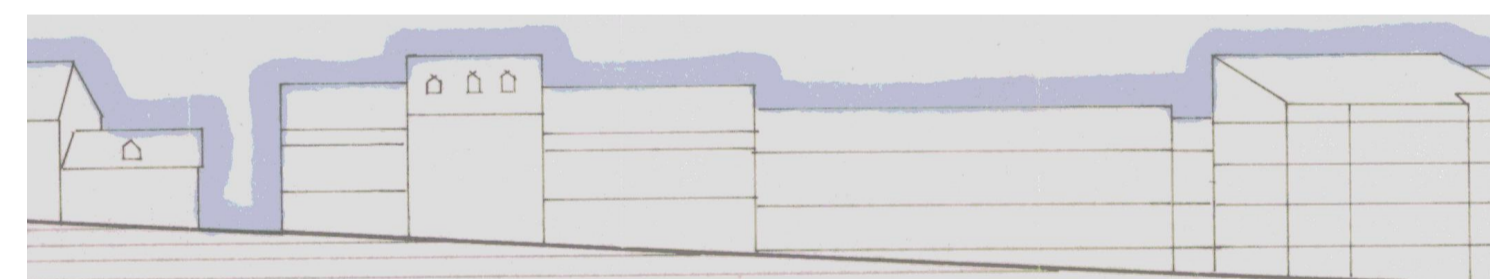
GILDANDI DEILISKIPULAG



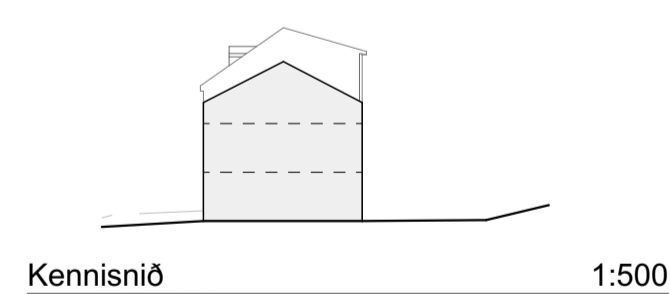
Upphaflegt deiliskipulag - gildir að hluta, samþykkt í borgarráði 24.01.1984 1:1000 (minnkað úr 1:500)



Breyting á upphaflegu deiliskipulagi, samþykkt í borgarráði 03.08.2011 1:1000



Ásýnd frá Vesturgötu skv. gildandi deiliskipulagi 1:500



Kennisnið 1:500

SKIPULAGSSTADA LÓÐAR:

Í gildi er deiliskipulag frá 1984 fyrir reit 1.133.1 sem afmarkast af Seljavegi, Holtsgötu, Ánanaustum og Vesturgötu. Deiliskipulagið var samþykkt í borgarráði 24.01.1984. Lóð Vesturgötu 67 var minnkuð með breytingu á deiliskipulagi samþykktu í borgarráði 03.08.2011 en þar var lóð leikskólans Dvergasteins stækkuð á kostnað lóðar Vesturgötu 67. Deiliskipulagsbreytingin frá 2011 nær eingöngu til lóðar leikskólans og haldast skilmálar fyrir Vesturgötu 67 því óbreyttir að öðru leyti á milli deiliskipulagsuppráttanna tveggja.

*Samkvæmt deiliskipulagi frá janúar 1984 er á lóðinni Vesturgata 67 heimil bygging á 2,5 hæða íbúðarhúsi með nýtingarhlutfalli 1,06. Þá var stærð lóðar skráð 330 m² og heimilt byggingarmagn 349 m². Eftir breytingu frá 2011 er lóðin nú um 215 m². Ef gert er ráð fyrir að heimilað byggingarmagn haldist þrátt fyrir minnkun lóðar og miðað við núverandi stærð lóðar væri uppreiknað nýtingarhlutfall lóðarinnar því 1,6.

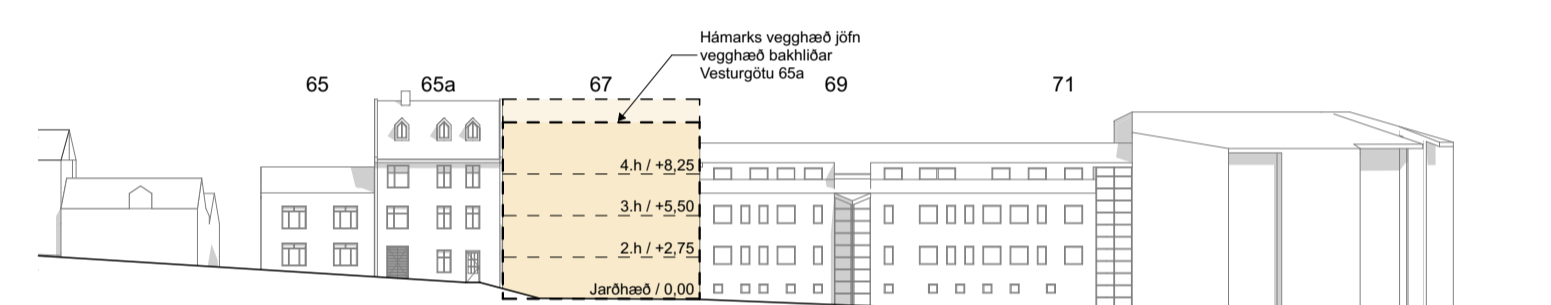
GILDANDI ÁKVÆÐI FYRIR VESTURGÖTU 67

Lóð (m ²)	Nýtingarhlutfall	Byggingarmagn (m ²)	Landnotkun	Hámarkshæð	Bílastæði (P)
215*	1,06*	349	Íbúðarbyggð	2,5 h	0 stæði á lóð

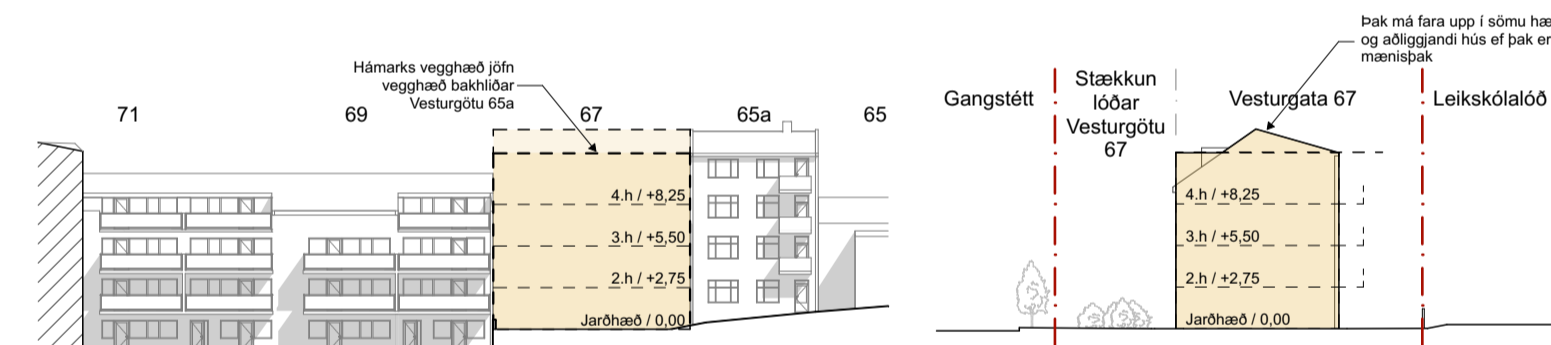
DEILISKIPULAGSUPPRÁTTUR



Deiliskipulagsbreyting 1:1000



Hámarks byggingarúmslag frá Vesturgötu skv. deiliskipulagstillögu 1:500



Hámarks byggingarúmslag úr garði 1:500 Kennisnið 1:500

Vesturgata 67 er óbyggð lóð við Vesturgötu á götoreit sem afmarkast af Seljavegi og Ánanaustum. Húsin við götuna eru af ólíkum toga og eru almennt 2 til 4 hæðir auk þaks.

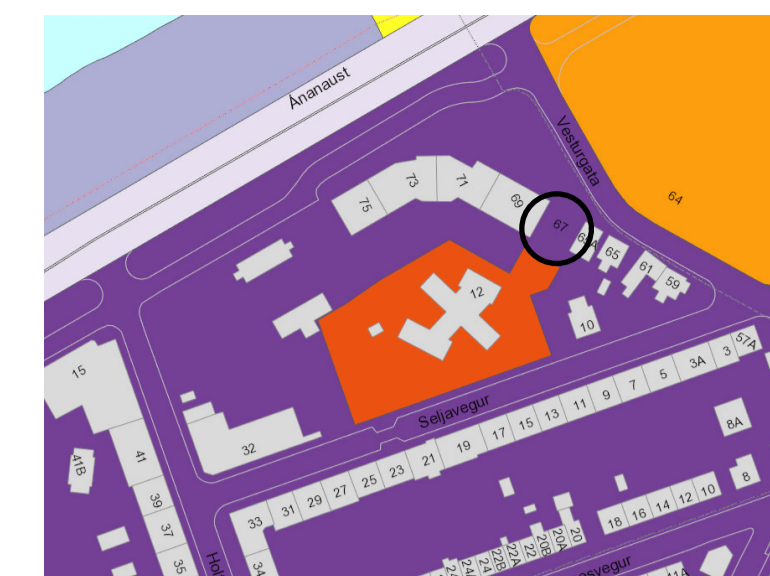
BREYTINGAR:

- Byggingareiturinn er stækkaður lítillega til suðurs að garði og miðast við þakbrún Vesturgötu 65a í stað veggjar bakhlíðar Vesturgötu 65a.
- Heimilt verður að byggja 4 hæðir í stað 2,5 hæðir. Hámarksveggshæð miðast við veggshæð bakhlíðar Vesturgötu 65a (ofan á steiptan kant) en þak má fara upp í sömu hæð og þak 65a ef húsið hefur mænispak.
- Svalir mega ná 1,7 m út fyrir byggingareit að garði.
- Götuhlið hússins skal taka tillit til aðliggjandi húsa eins og kostur er, t.d. varðandi efnisval, gluggagerðir og/eða hæð og form.
- Lyftuhús má ná 0,8 m upp fyrir hámarkskóta veggshæðar.
- Lóð er stækkuð að framanverðu að Vesturgötu líkt og lóð Vesturgötu 69. Þar er heimilt að setja bílastæði fyrir hreyfihlaða, sorpgerði og gróður.*
- Byggingarmagn eykst úr 349 m² í 606 m².
- Fjöldi íbúða er 6 ásamt sameiginlegum rýmum á jarðhæð.

*Ýmsar lagnir liggja neðanjarðar á fyrirhugaðri lóðastækkun að Vesturgötu. Þær framkvæmdir sem um ræðir á því svæði skulu því aðeins yfirborðsmæðhöndlun (svo sem hellulögn og snjóbræðsla) og létt sorggerði ásamt hjólastæðum. Trygga skal gott aðgengi að lögnum og útfærsla unnin í samstarfi við Veitur. Þess skal gætt við val á gróðri að ekki skapist hætta vegna rótarvaxtar að lögnum.

BREYTT ÁKVÆÐI FYRIR VESTURGÖTU 67

Lóð (m ²)	Nýtingarhlutfall	Byggingarmagn (m ²) A+B m ² ofanjarðar	Landnotkun	Hámarkshæð	Bílastæði (P)
309	2,0	606	Íbúðarbyggð	4 h (hámarkshæð sýnd á kennisniðum)	1 stæði á lóð (f/ hreyfihlaða)



HLUTI AÐALSKIPULAGS REYKJAVÍKUR 2010-2030 (EKKI Í KVARDA)

SKÝRINGAR:

- Mörk deiliskipulagsbreytingar
- Lóðamörk
- ▨ Fyrirhuguð stækkun lóðar
- Byggingarreitir á lóð
- ◀→ Göngukvöð

Deiliskipulag þetta sem hefur fengið meðferð í samræmi við ákvæði 1, mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í

..... þann og í

Deiliskipulag þetta var auglýst frá..... með athugasemdafresti til

Auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann.....

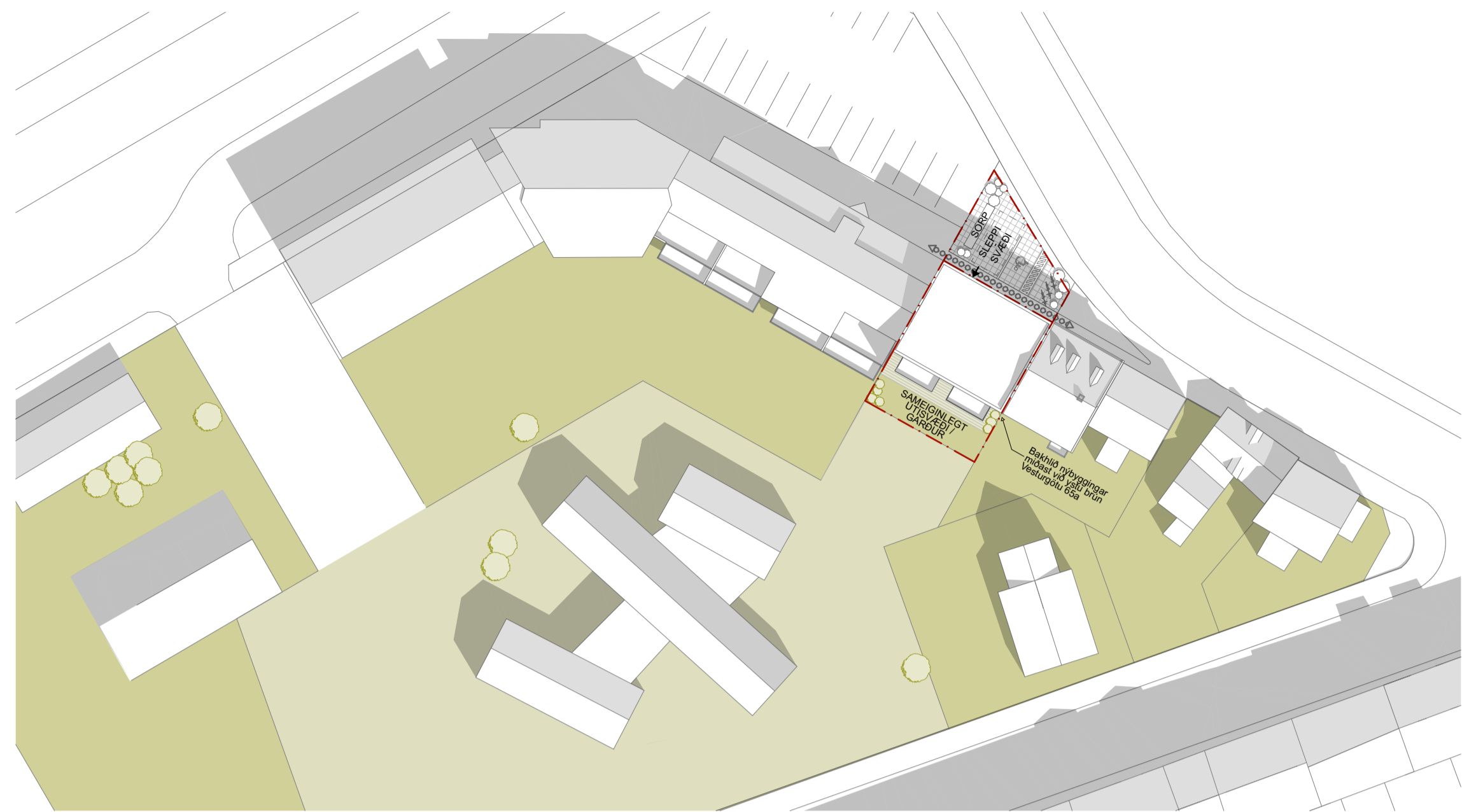
BREYTING Á DEILISKIPULAGI FYRIR LÓÐ VESTURGÖTU 67

Arkitektar
 VESTURGATA 67
 Deiliskipulag

dags. 03/04/2020
 bls. 1/2



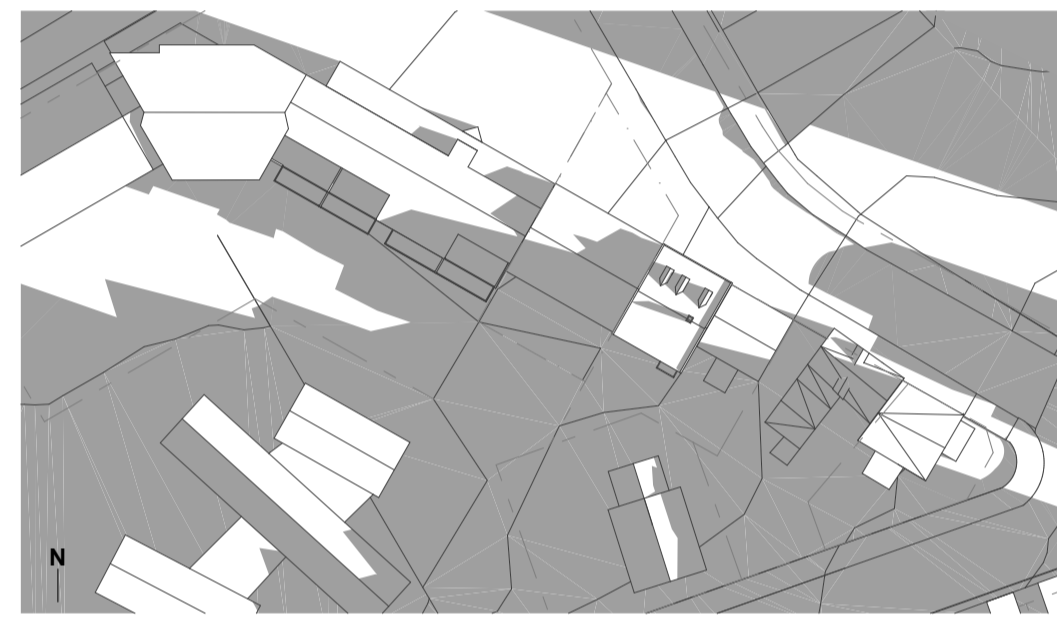
SAMSETT LJÓSMYND AF REIT VESTURGÖTU 67



AFSTÖÐUMYND / SKÝRINGARMYND

1:500

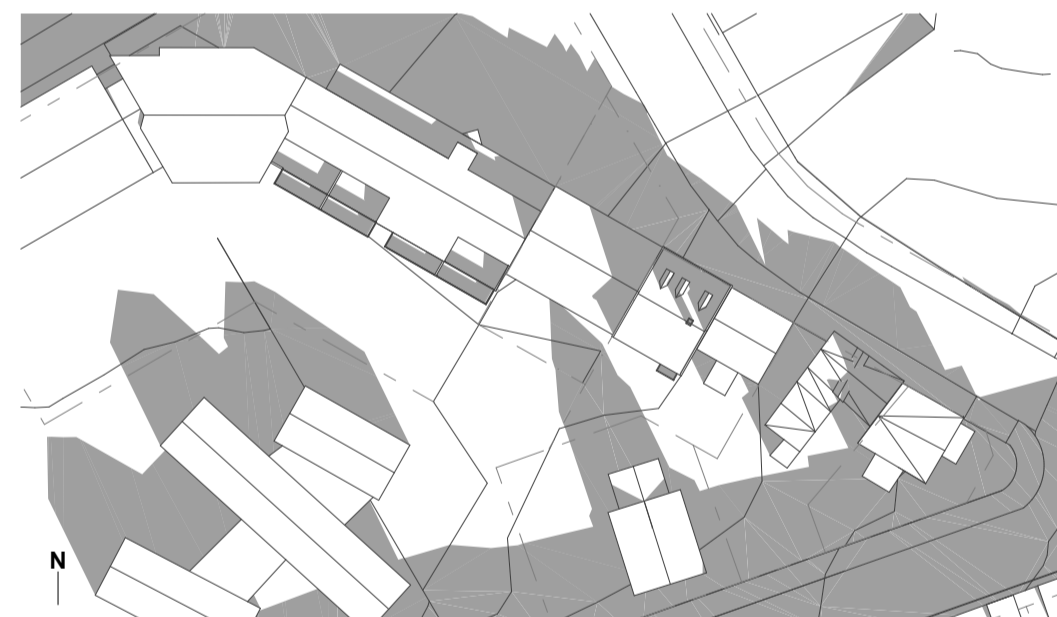
SKUGGAVARP MIÐAÐ VIÐ GILDANDI DEILISKIPULAG



JAFNDÆGUR - 09:00



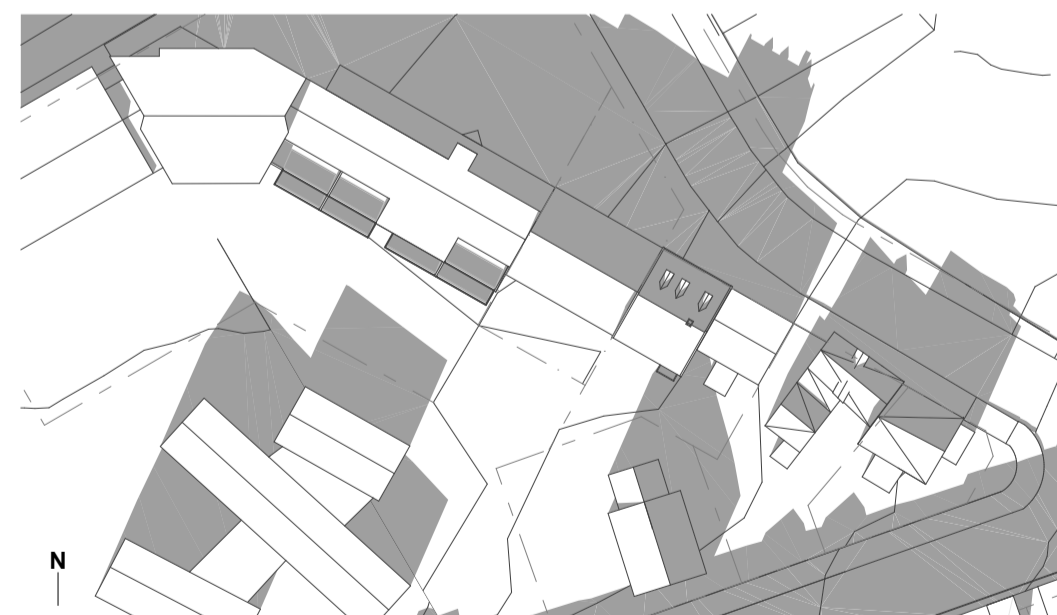
SUMARSÓLSTÖÐUR - 09:00



JAFNDÆGUR - 12:00



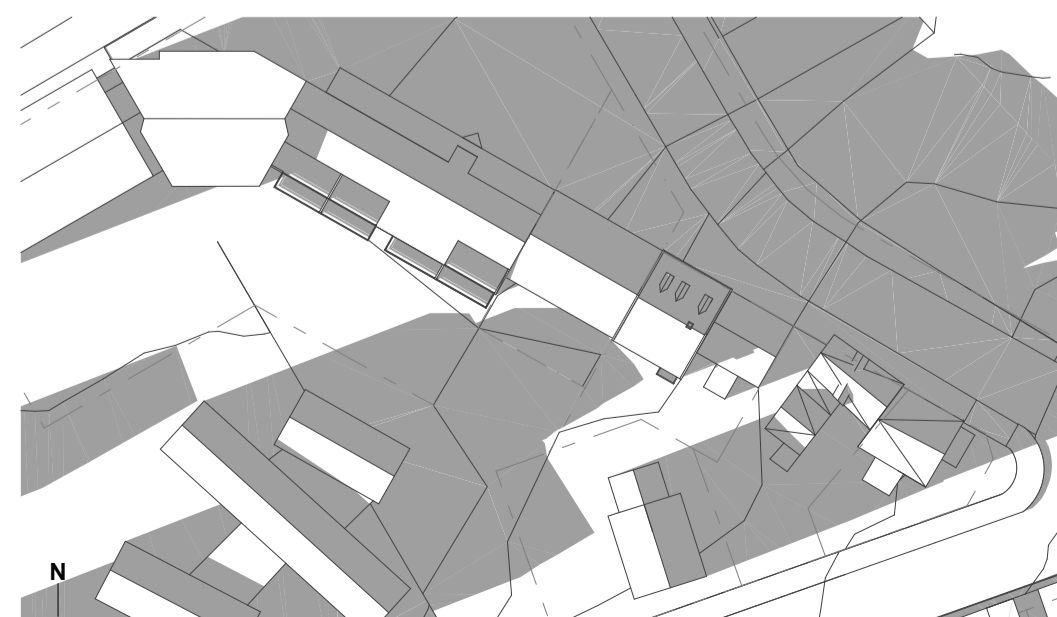
SUMARSÓLSTÖÐUR - 12:00



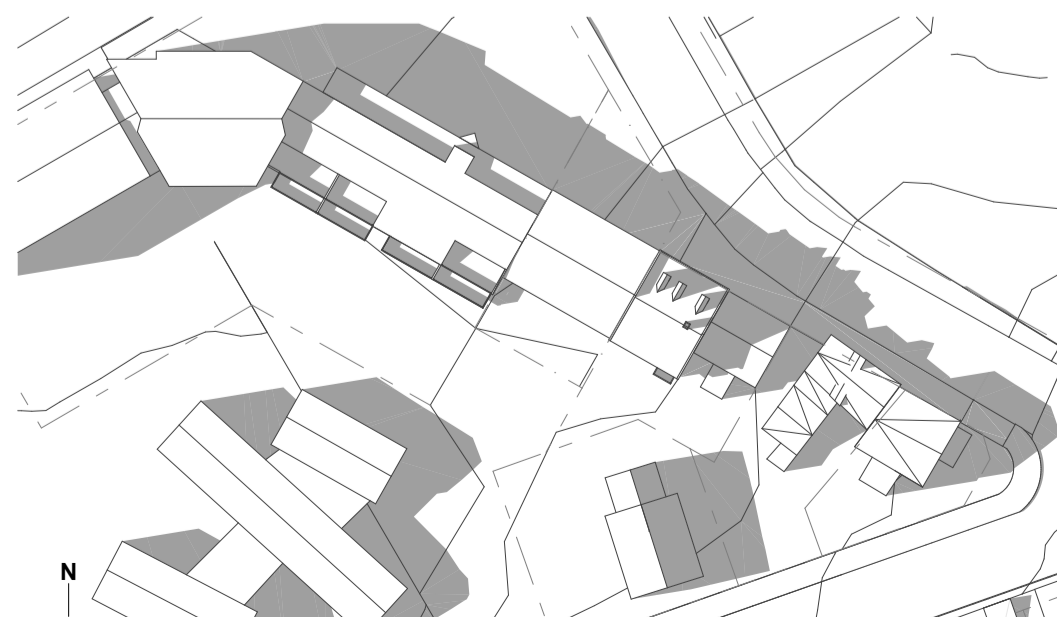
JAFNDÆGUR - 15:00



SUMARSÓLSTÖÐUR - 15:00

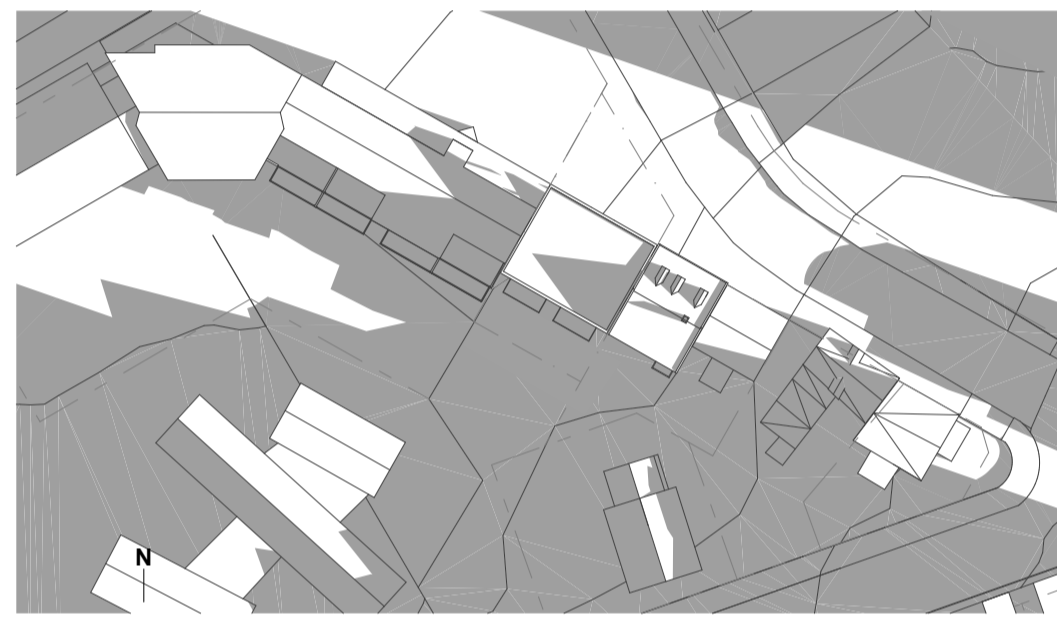


JAFNDÆGUR - 18:00

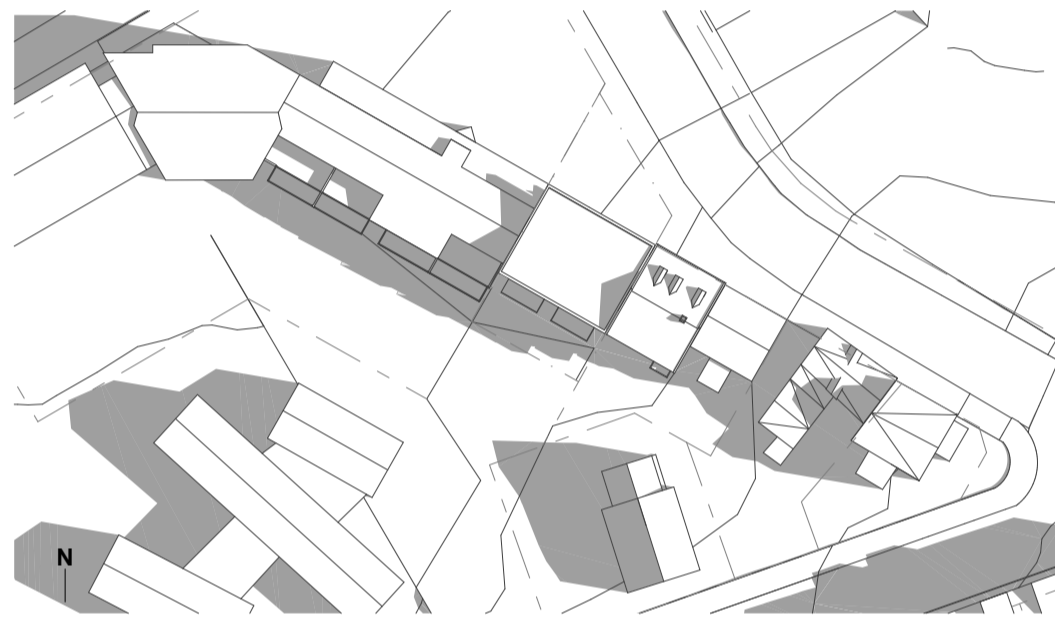


SUMARSÓLSTÖÐUR - 18:00

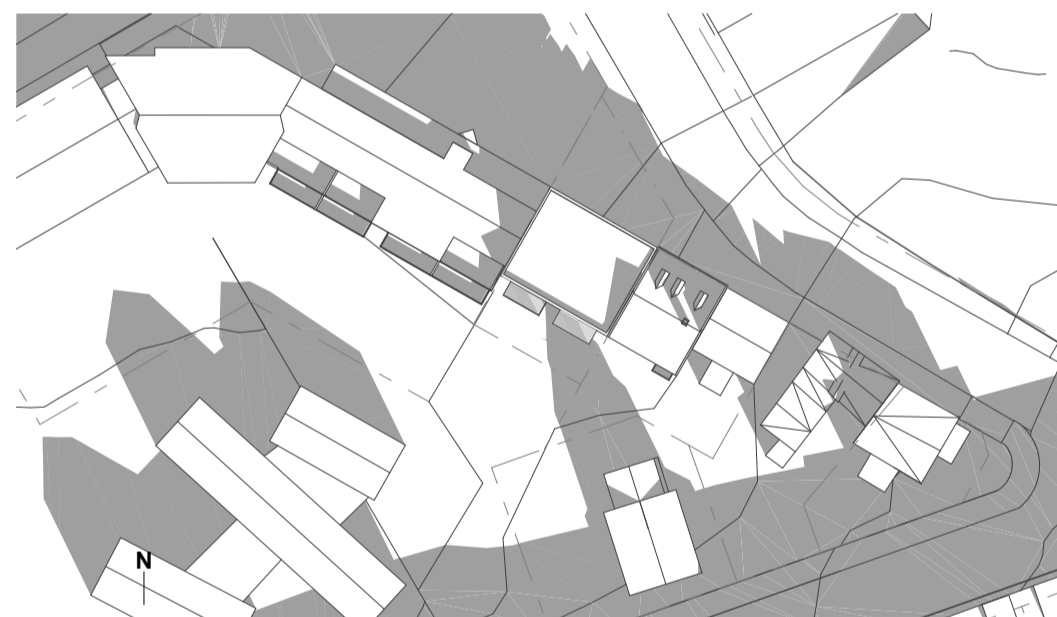
SKUGGAVARP MIÐAÐ VIÐ DEILISKIPULAGSUPPDRÁTT



JAFNDÆGUR - 09:00



SUMARSÓLSTÖÐUR - 09:00



JAFNDÆGUR - 12:00



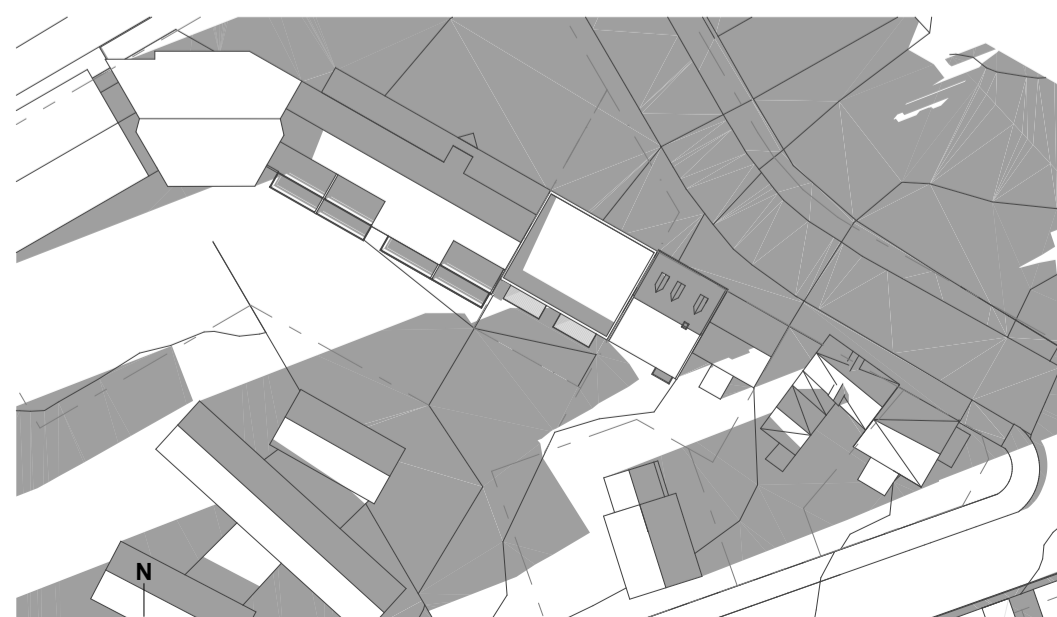
SUMARSÓLSTÖÐUR - 12:00



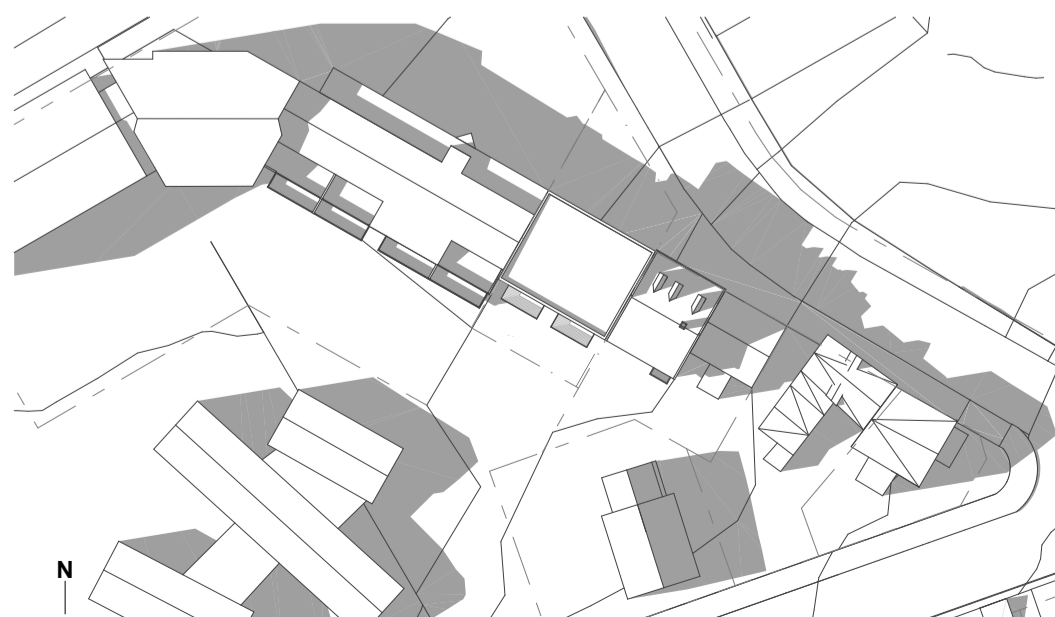
JAFNDÆGUR - 15:00



SUMARSÓLSTÖÐUR - 15:00



JAFNDÆGUR - 18:00



SUMARSÓLSTÖÐUR - 18:00

- SKÝRINGAR:
- Mörk deiliskipulagsbreytingar
 - Lóðamörk
 - Byggingarreitir á lóð
 - Göngukvöð
 - ↓ Inngangur

BREYTING Á DEILISKIPULAGI FYRIR LÓÐ VESTURGÖTU 67

Arkitektar

VESTURGATA 67
Deiliskipulag - Fylgiblað



degs. 03/04/2020
bls. 2/2