

Reykjavík 08.04.2021

Borgarráð Reykjavíkur
Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók skipulags- og samgönguráðs frá 7. apríl 2021 varðandi eftirfarandi mál.

Jöfursbás 9

Lögð fram umsókn Júlíusar Þórs Júlíussonar dags. 25. janúar 2021 varðandi breytingu á deiliskipulagi Gufuness, áfanga 1, vegna lóðarinnar nr. 9 við Jöfursbás. Í breytingunni felst að svalir megi ganga 160 cm út fyrir byggingarlínu á götuhlið, fallið verði frá kröfu um aukna salarhæð á jarðhæðum, svalagangar að götum mega vera 50% að heildarlengd byggingarreits, leyfilegt verði að fækka bílastæðum með samkomulagi um deilibíla, stærðarviðmiðum íbúða breytt, aðalinngangur verður úr sameiginlegum miðgarði, heimilt verði að hafa opin stigahús ef brunahönnun leyfir og fallið verður frá kröfu um inndregna efstu hæð, samkvæmt uppdr. Teiknistofu arkitekta Gylfa Guðjónssonar og félaga ehf. dags. 3. febrúar 2021.

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

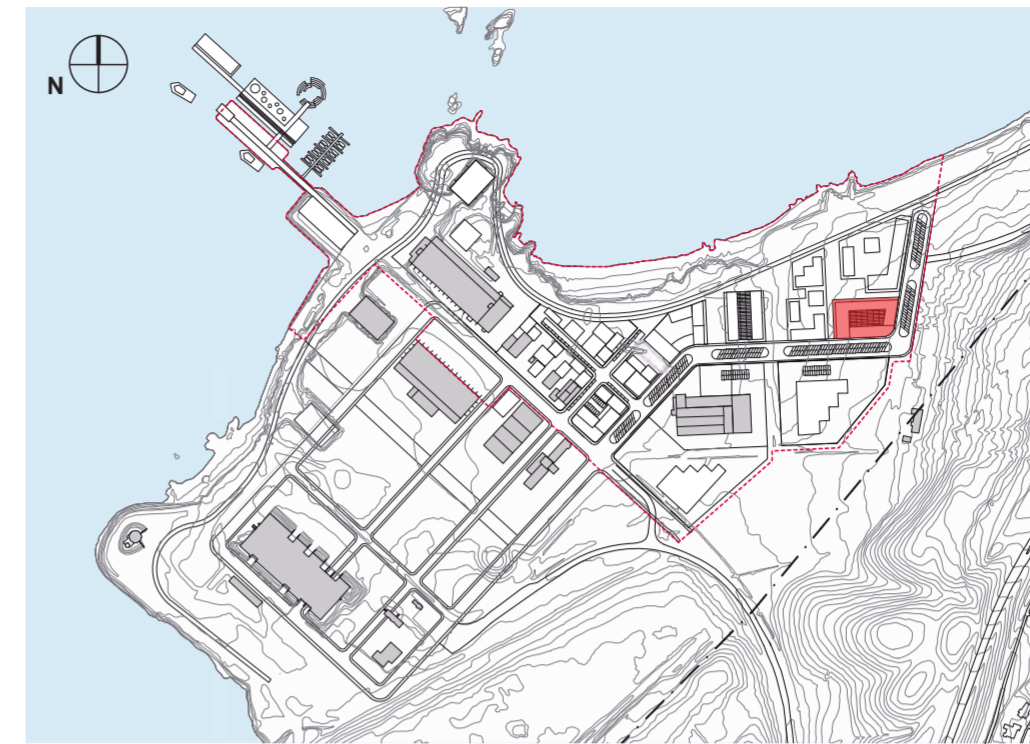
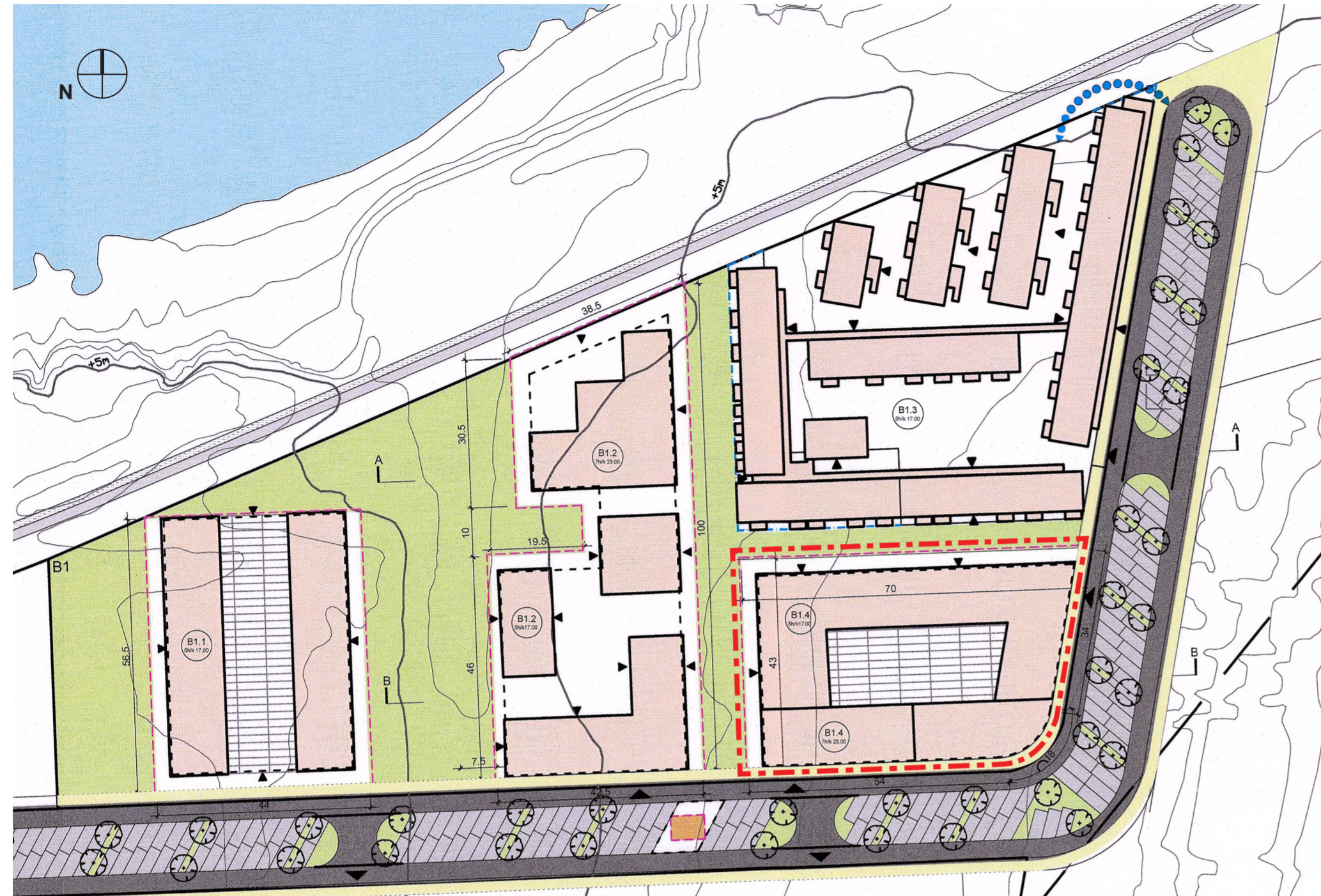
Björn Ingi Edvardsson verkefnastjóri tekur sæti á fundinum undir þessum lið með fjárfundarbúnaði.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

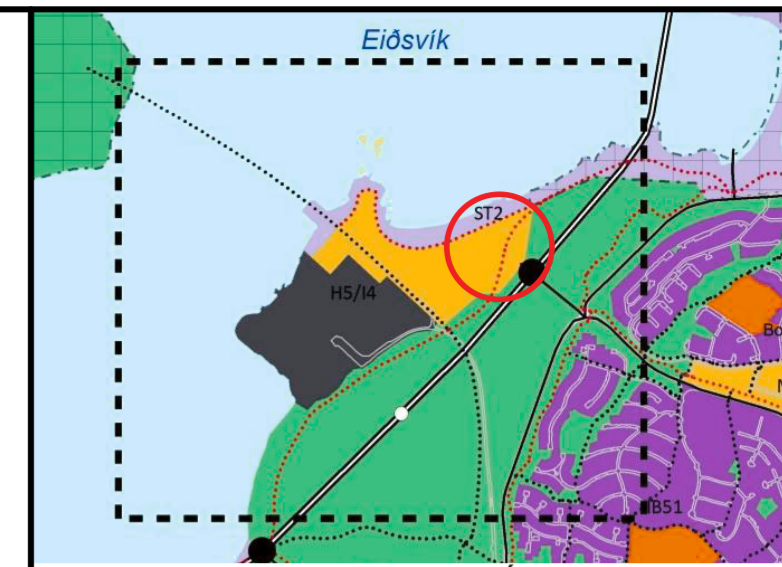
Glóey Helgudóttir Finnsdóttir

Fylgiskjal: uppdr. dags. 3. febrúar 2021.

ÓVERULEG BREYTING Á DEILISKIPULAGI Í GUFUNESI, ÍBÚÐARSVÆÐI B1.4: JÖFURSBÁS 9 SKILMÁLABREYTINGAR



STADSETNING LÓÐAR Á HEILDARSKIPULAGSSVÆÐI



HLUTI ADALSKIPULAGS REYKJAVÍKUR 2010-2030

SKÝRINGAR

- Mörk breytingar
- Kvöð um aðkomu neyðarbíla
- Breytt lóðarmörk
- Lóðir
- Byggingarreitur
- Núverandi byggingar
- Götur
- Hús (dæmi um lausnir)
- Fótgangandi vegfarendur
- Græn almenningsvæði
- Hjólastígur
- Spennistöð
- Heimilaðir bílastæðakjallarar neðanjarðar
- 5 metrar yfir sjávarmáli
- Tré og runnar
- Lóðarnúmer / hámarksbyggingarhæð
- Aðalinngangur húsa
- Innkeyrsla á lóð (leiðbeinandi)

HLUTI GILDANDI DEILISKIPULAGS - STAÐSETNING LÓÐAR SÝND TIL SKÝRINGAR (ENGAR BREYTINGAR Á UPÐRÆTTI)

Síðustu breytingar samþykktar í Skipulags- og samgönguráði 11. mars 2020, birtar í B-deild 20. apríl 2020
Mkv. 1:1.000 á A2

GREINARGERÐ

ALMENNT

Deiliskipulagsbreyting þessi tekur aðeins til lóðar B1.4, eða Jöfursbás 9, innan deiliskipulags fyrir Gufunesi, fyrsta áfanga. Lóðin er eyrmerkt fyrir þróun hagkvæmra íbúða í deiliskipulaginu.

Breytingin felur aðeins í sér breytingar á skilmálum sbr. yfirlit í töflu hér til hliðar. Staðsetning lóðar á síðasta staðfesta uppdætti er sýnd með til skýringar. Breytingin fellur ekki frá meginmarkmiðum (leiðarljósum) skipulagsins né almennum viðmiðum fyrir íbúðarsvæði B sem fjallað er um í 5. kafla deiliskipulagsins. Lóðarmörk, nýtingarhlutfall og íbúðafjöldi er óbreyttur.

Skilmálabreytingin er efnislega í samræmi við þegar samþykktar breytingar á lóð B1.3, sem einnig er eyrmerkt þróun hagkvæmra íbúða í deiliskipulaginu.

SKILMÁLABREYTINGAR

Skilmálum er breytt sbr. töflu til hliðar. Kaflanúmer vísa til kafla í greinargerð- og skilmálahefti deiliskipulags. Breytingar eru með bláu lettri.

Samantekt á skilmálabreytingum:

- Svalir mega ganga 160cm út fyrir byggingarlínu á götuhlið.
- Fallið frá kröfu um aukna salarhæð á jarðhæðum.
- Svalagangar að götum mega vera 50% af heildarlengd byggingarreits.
- Leyfilegt er að fækka bílastæðum með samkomulagi um deilibíla.
- Stærðarviðmiðum íbúða breytt.
- Aðalinngangar úr sameiginlegum miðgarði.
- Heimilt er að hafa opin stígahús ef brunahönnun leyfir. Opin stígahús mega þó ekki snúa að götuhlið reitsins.
- Fallið er frá kröfu um inndregna efstu hæð.

Að öðru leyti gildir á reitnum deiliskipulag (greinargerð og deiliskipulagsuppdætti) samþykktur í skipulags- og samgönguráði þann 20. feb. 2019 og í borgarráði þann 21. feb. 2019 með síðari breytingum.

Skilmálar fyrir breytingu	Skilmálar eftir breytingu
<p>Kaflí 6.9 Byggingarlína Á götuhliðum má byggja léttar útbyggingar, svalir eða svalalokanir, allt að 120cm út úr byggingarlínu.</p>	<p>Kaflí 6.9 Byggingarlína Á götuhliðum má byggja léttar útbyggingar, svalir eða svalalokanir, allt að 160 cm út úr byggingarlínu.</p>
<p>Kaflí 6.16 Salarhæð Skilyrt er lágmarks salarhæð jarðhæða 3,5m.</p>	<p>Kaflí 6.16 Salarhæð Þar sem eingöngu er gert ráð fyrir íbúðum á lóðinni er fallið frá kröfu um aukna salarhæð á jarðhæðum.</p>
<p>Kaflí 6.17 Stígahús og svalagangar Svalagangar sem snúa út á móti götum mega ekki vera lengri en 25% af heildarbyggingarlengd byggingarreits einstakra reita.</p>	<p>Kaflí 6.17 Stígahús og svalagangar Svalagangar sem snúa út á móti götum mega ekki vera lengri en 50% af heildarbyggingarlengd byggingarreits einstakra reita.</p>
<p>Kaflí 6.18 Bílastæði Fyrir íbúðarhúsnæði er miðað við eitt bílastæði á hverja 120m² íbúðarhúsnæðis.</p>	<p>Kaflí 6.18 Bílastæði Fyrir íbúðarhúsnæði er miðað við eitt bílastæði á hverja 120m² íbúðarhúsnæðis. Leyfilegt er að fækka bílastæðum á lóð með samkomulagi um deilibíla fyrir íbúa staðsetta á borgarlandi. Eitt deilibílastæði jafnast þá á við fimm hefðbundin bílastæði.</p>
<p>Kaflí 6.21 Íbúðargerðir, stærði og fjöldi Gert er ráð fyrir eftirfarandi stærðarviðmiðum íbúða (brúttó án geymslu):</p> <ul style="list-style-type: none"> • eins herbergja íbúðir: 40-45 m² • tveggja herbergja íbúðir: 46-70 m² • þriggja herbergja íbúðir: 71-90 m² • fjögurra herbergja íbúðir: 91-120 m² • fimm herbergja íbúðir: 121-170 m² 	<p>Kaflí 6.21 Íbúðargerðir, stærði og fjöldi Gert er ráð fyrir eftirfarandi stærðarviðmiðum íbúða (brúttó með geymslu):</p> <ul style="list-style-type: none"> • eins herbergja íbúðir: 35-50 m² • tveggja herbergja íbúðir: 45-70 m² • þriggja herbergja íbúðir: 65-90 m² • fjögurra herbergja íbúðir: 80-115 m² • fimm herbergja íbúðir: 100-125 m²
<p>Kaflí 7.3 Svæði [B] Íbúðarsvæði</p> <ul style="list-style-type: none"> • Inngangar bygginga skulu vera á jaðri byggingarreits gegn almenningsrýmum. • Óheimilt er að hafa opin stígahús. • Efsta hæð skal vera inndregin að lágmarki 3m frá úthlið húsa. 	<p>Kaflí 7.3 Svæði [B] Íbúðarsvæði</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fallið er frá kröfu um innganga á jaðri byggingarreits gegn almenningsrými. Þess í stað verður sameiginleg aðkoma um opið SA horn lóðar og aðalinngangar í fjölbýli úr sameiginlegum garði sbr. meginreglu á reit B1.3. • Heimilt er að hafa opin stígahús ef brunahönnun leyfir. Opin stígahús mega þó ekki snúa að götuhlið reitsins. • Fallið er frá kröfu um inndregna efstu hæðir húsa.

SAMÞYKKTIR

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í _____ þann _____ 20__

Tillagan var grenndarkynnt frá _____ 20__ með athugasemdafresti til _____ 20__.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__.

**TEIKNISTOFA
ARKITEKTA**
GYLFI GUDJÓNSSON
OG FÉLAGAR ehf.
arkitektar faí

VEGMÚLA 2
SÍMI 552-8740
NETFANG:

108 REYKJAVÍK
WWW.TEIKNA.IS
TEIKNA@TEIKNA.IS

001
VERK: 19-512
TEIKNAD: JEJ
KVARNÍ: 1:1.000 á A2
DAGS: 3.2.2021
BREYTT: