

Reykjavík 03.07.2019

Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók skipulags- og samgönguráðs frá 3. júlí 2019 varðandi eftirfarandi mál.

Gufunes, Jöfurbás 11, breyting á deiliskipulagi

Lögð fram umsókn Yrki arkitekta ehf. dags 27. júní 2019, varðandi breytingu á deiliskipulagi fyrir Gufunes vegna lóðarinnar nr. 11 við Jöfursbás. Í breytingunni felst stækkun lóðarinnar úr 4771 m² í 5641 m². Ekki er gert ráð fyrir að byggt verði neðanjarðar, hámarks byggingarhæð verði lækkuð úr 7 hæðum í 5 hæðir, fallið verði frá kröfu um bílastæði á lóð, bílastæðapörfin er reiknuð út sem 1 stæði per 120m² íbúðarhúsnæðis, gert er ráð fyrir minni íbúðum en tilgreint er í almennum skilmálum, aðkoma neyðarbíla og lestunar/losunar bíla innan lóðar verði tryggð, gert verði ráð fyrir djúpgámum á lóðinni, gert verði ráð fyrir allt að 130 íbúðum á lóðinni, lóðarmörk verði færð 7m vestur og 15,8m til suðurs og fl. ásamt skilmálabreytingum samkvæmt uppdrætti Yrki arkitekta ehf. dags 27. júní 2019.

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

Vísað til borgarráðs.

f.h. umhverfis- og skipulagssviðs



Björgvin Rafn Sigurðarson

Fylgiskjöl: Skipulagsuppdrættir, skýringarmyndir og greinargerð Yrki arkitekta ehf. dags 27. júní 2019

Almennar upplýsingar:

Nafn Yrki arkitektar ehf
Erindi nr. P-2019-06-27-0131
Kennitala 5609973109
Heimilisfang HVERFISGÖTU 76
Póstnúmer 101
Símanúmer 6984838
Netfang gunnar@yrki.is
Nafn forsvarsmanns (ef -
um fjöleignarhús er að
ræða)
Netfang tengiliðs -

Greiðanda kennitala 5609973109
Greiðanda nafn -
Greiðanda netfang gunnar@yrki.is

Framkvæmdasvæði

Heimilisfang/lóðarheiti Gufunes, Jörfursbás 11

Umsækjandi er Í umboði eiganda

Umsækjandi Hefur kynnt sér gildandi deiliskipulag

Erindið fjallar um Breytingu á deiliskipulagi

Stutt lýsing á erindi

Lögð er fram breytingartillaga á deiliskipulags Gufunes, fyrsta áfanga sem nær til einnar lóðar á svæði B, lóðar B1.3 sem er eyrnamerkt fyrir þróun hagkvæmra íbúða í deiliskipulaginu. Breytingin er í samræmi við markmið skipulagsins um hagkvæmar íbúðir.

Meðfylgjandi gögn og
upplýsingar varðandi
umsókn – þar sem við á

Uppdrættir

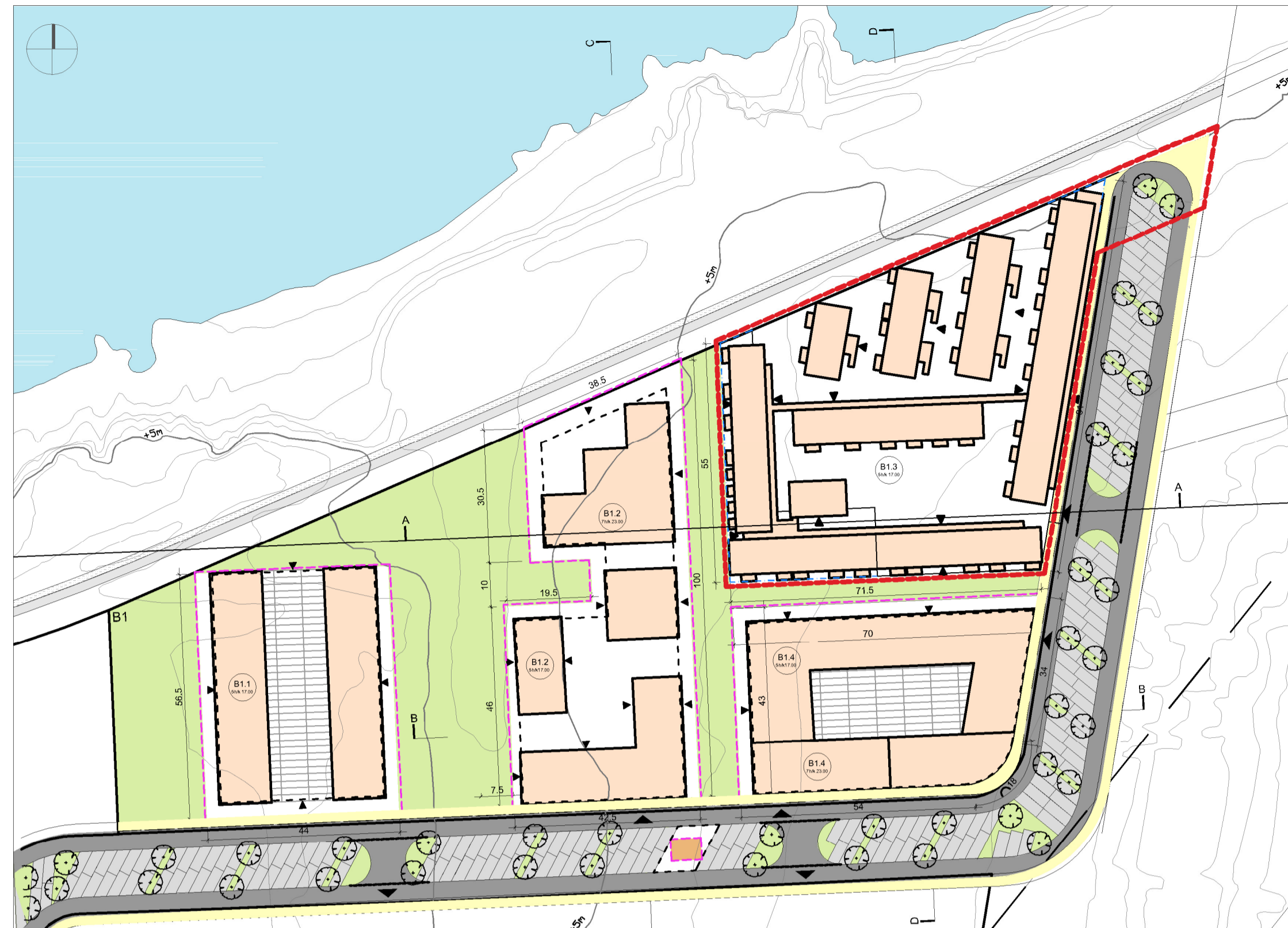
Lýsandi nafn V337-Gufunes-dsk-190627-1af2.pdf
skjals

Lýsandi nafn V337-Gufunes-dsk-190627-2af2-lowres.pdf
skjals

-

Nei, ekki hefur verið haft samband við veitufyrirtæki
Breytingin hefur ekki áhrif á núverandi lagnafyrirkomulag líkt og það er sýnt
í gildandi deiliskipulagi.

BREYTING Á DEILISKIPULAGI Í GUFUNESI: ÍBÚÐASVÆÐI B1.3 - Uppdráttur og greinargerð



Gildandi skipulagsuppdráttur

1:1000

Tillaga að deiliskipulagsbreytingu

1:1000

Greinargerð

Lögd er fram breytingartillaga á deiliskipulags Gufunes, fyrsta áfanga sem nær til einnar lóðar á íbúðarsvæði (svæði B). Breytingin nær til lóðarinnar B1.3 sem er eyrnamerkt fyrir þróun hagkvæmra íbúða í deiliskipulaginu. Breytingin er í samræmi við markmið skipulagsins um hagkvæmar íbúðir. Í tillögunni er lóðin stækkuð og sérskilmálum bætt við.

Tilgangur

Við þróun nýrra lausna fyrir hagkvæmt húsnæðis á lóðinni hefur komið í ljós að breyta þarf deiliskipulagi svo hægt sé að ná fram þeirri hagkvæmni sem stefnt er að.

Þessar breytingar fellur ekki frá meginmarkmiðum (leiðarljósum) skipulagsins né almennum viðmiðum fyrir íbúðarsvæði B sem fjallað er um í 5. kafla. Þau sérákvæði sem lagt er til að bæta við á lóð B1.3 eru til þess að tryggja aukna hagkvæmni íbúða á lóðinni. Varðandi salarhæð jarðhæða sem settir eru samkvæmt almennum skilmálum, kafla 6.16, er ekki að sjá að þeir skilmálar þjóni tilgangi þar sem eingöngu íbúðir eða samnotarými íbúa eru á jarðhæðum.

Stækking lóðarinnar tekur mið af mörkum nærliggjandi lóða án þess að skerða þær þar sem almenningssvæði liggur á milli. Markmiðið með stækkingu lóðarinnar er að stækka garðsvæði lóðarinnar og koma fyrir fleiri íbúðum með lágrestri byggð.

Breytingin

Breytingartillagan felur í sér:

- Stækking lóðar úr 4.771 m² í 5.641 m². Breytingin tekur mið af formi nærliggjandi lóða og breytir ekki stærð þeirra. Áfram verður almenningssvæði milli lóða.
- Ekki er gert ráð fyrir að byggt verði neðanjarðar.
- Hámarks byggingarhæð er lækkuð úr 7 hæðum (23,0m) í 5 hæðir (17,0m).
- Nýtingarhlutfall (NHF) ofanjarðar helst óbreytt.
- Bilastæðabörf skipulagsins er reiknuð út sem 1 stæði pr. 120 m². Breytt bilastæðabörf fyrir lóðina, miðað við hámarks nýtingu, verður því 76 stæði. Þar af eru 58 í almenningssvæði við lóðina. Bætt verður við 4 stæðum í almenningssvæðinu svo kröfur um heildarfjölda stæða á lóð eru 14 m.v. hámarks byggingarmagn.
- Breytingar á sérskilmálum lóðar til samræmis við hugmyndir um hagkvæmt húsnæði.
 - o Gert verður ráð fyrir minni íbúðum en tilgreint er í almennum skilmálum.
 - o Lágmarks salarhæð er ekki takmörkuð umfram kvaðir byggingareglugerðar.
 - o Fallið er frá kröfu um inndregnar efstu hæðir.
 - o Mögulegt er fá afslátt á fjölda bilastæða innan lóðar með því
- Aðkoma neyðarbíla og lestunar/losunar bíla innan lóðar verður tryggt.
- Gert er ráð fyrir djúpgámum á lóð.

Gert verður ráð fyrir allt að 130 íbúðum á lóðinni með eftirfarandi stærðarviðmiðum (brúttó):

- eins herbergja íbúðir, 30-35 m²
- tveggja herbergja íbúðir, 45-53 m²
- þriggja herbergja íbúðir, 55-65 m²
- fjögurra herbergja íbúðir, 60-70 m²

Breytingar í greinargerð

Breytingar eru gerðar á sérskilmálum fyrir lóð B1.3 í skilmálatölum í 7. kafla greinargerðarinnar. Stærðir í töflunni sem snúa að lóð B1.3 eru uppfærðar:

		BYGGINGARMAGN													
FYRIR	EFTIR	Reitur	Lóð	Lóðarstærð (m ²)	Núverandi (m ²)	Íbúðir a+b (m ²)	Atvinnu-starfsemi (m ²)	Heildarmagn ofanjarðar (m ²)	Neðan-jarðar (m ²)	Svæði (m ²)	NHF svæði	NHF ofanjarðar	NHF ofan og neðanjarðar	Bilastæða-þörf	Bilastæði í almenningssvæði
		B1	B1.3	4771		7706	0	7706	4771			1.62	2.62	64	
		B1	B1.3	5641		9138	0	9138	0			1.62	1.62	76	

Á bls. 108 í greinargerðinni er skilmálatafla fyrir lóð B1.3. Tölur um hámarks fjölda og m² verða uppfærðar. Að auki verður bætt inn sérskilmálum vegna hugmynda um hagkvæmar íbúðir.

Tafla með sérskilmálum lóðar B1.3 eftir breytingu, breytingar og viðbætur í töflunni er lítaðar bláar:

Lóð B1.3	Hámark (f. breytingu)	Hámark (e. breytingu)	Athugasemdir
Lóð m ²	4771	5641	
Núverandi m ²	0	0	
Heildarbyggingarmagn m ²	12477	9138	
Byggingarmagn ofanjarðar m ²	7706	9138	Á 2-5 hæðum.
Byggingarmagn neðanjarðar m ²	4771	0	
Starfsemi íbúðir		130	Fjöldi íbúða
Skilmálar			
Atvinnustarfsemi m ²	0	0	
Íbúðir (A+B) m ²	7706	9138	
Fjöldi bilastæða f. atvinnust. 1/50 m ²	0	0	
Fjöldi bilastæða f. íbúðarst. 1/120 m ²	64	76	
Samtala	64	76	
Bilastæði í almenningssvæði	58	62	
Kröfur um heildarfjölda eftir frádrátt stæða í almenningssvæði	6	14	

Lágmarks salarhæð er ekki takmörkuð umfram kvaðir byggingareglugerðar.

Ekki er gerð krafa um inndregnar efstu hæðir.

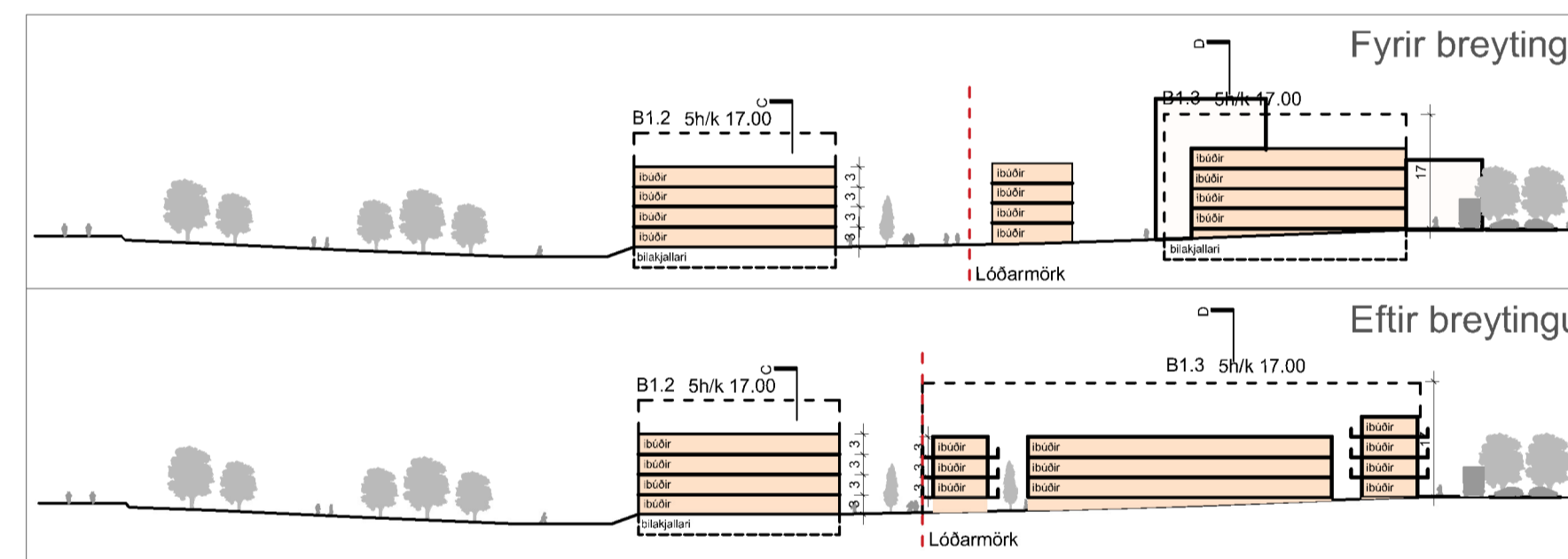
Stærðir svalarganga er ekki takmörkuð umfram kvaðir byggingareglugerðar.

Hægt er að fækka stæðum á lóð með samkomulagi um deilibíla fyrir íbúa.

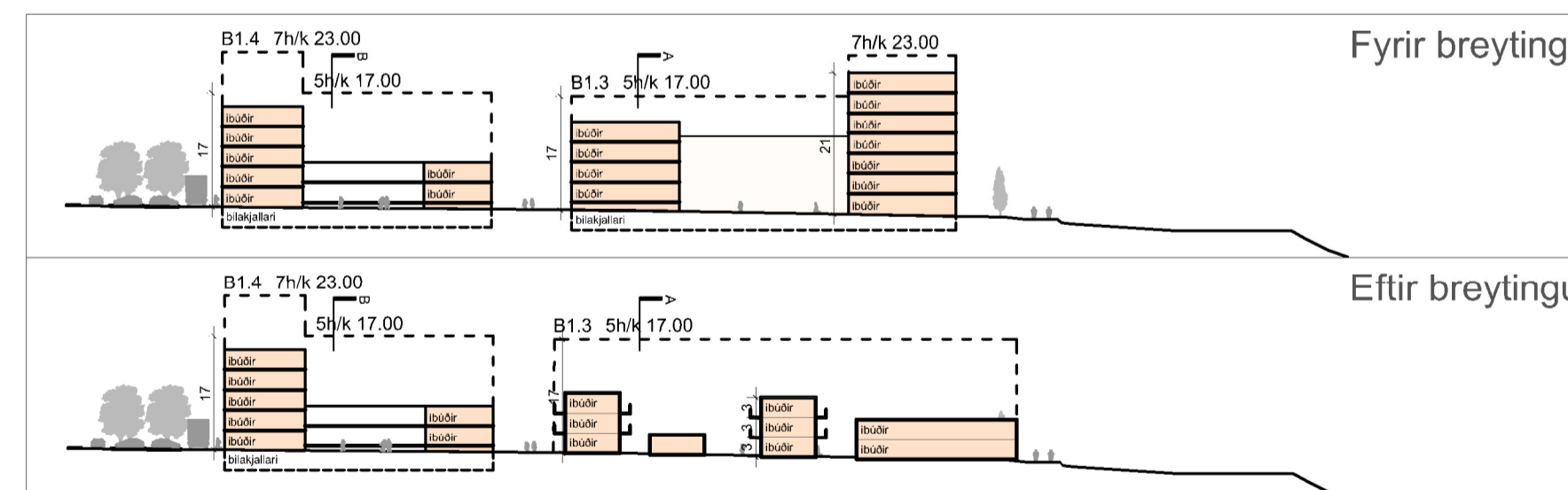
Breyting á uppdrætti

- Lóðarmörk eru færð 7 m vestur og 15,8 m til suðurs þannig að hak á lóðinni er tekið út. Þá er norð-austurohn lóðarinnar fært að mörkum almenningssvæðis við sjávarsíðuna.
- Hámarks hæð húsa er lækkuð úr 7 hæðum/23 m í 5 hæðir/17 m og er auðkennt á uppdrætti.
- Sínd er breytt leiðbeinandi útgáfa á mögulegum lausnum húsa.
- Aðkoma (innkeyrsla) neyðarbíla og bíla til lestunar/losunar er sínd á uppdrætti.

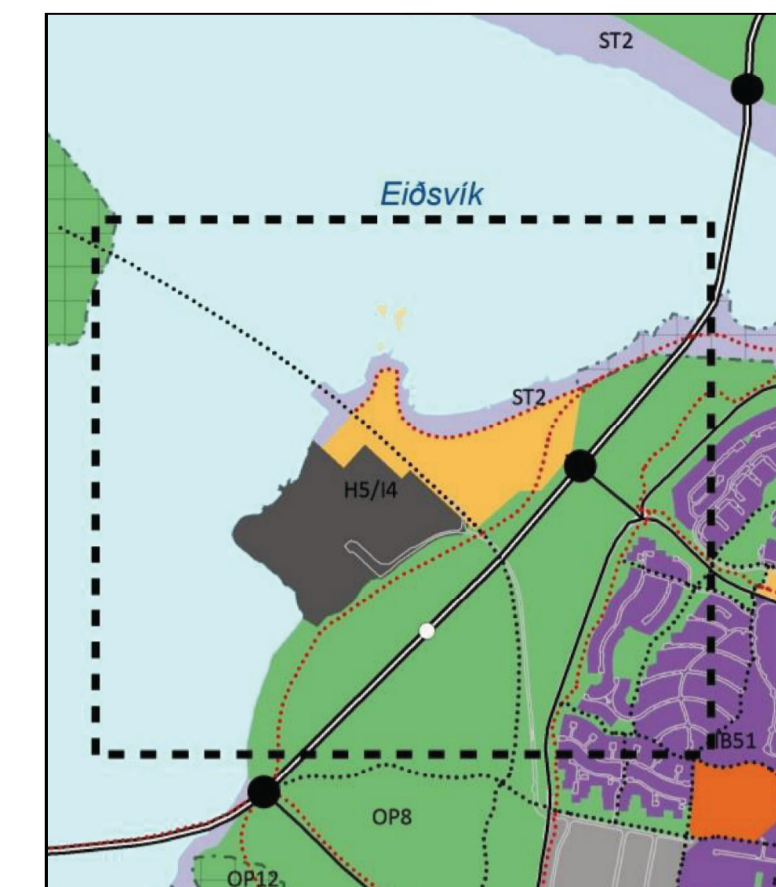
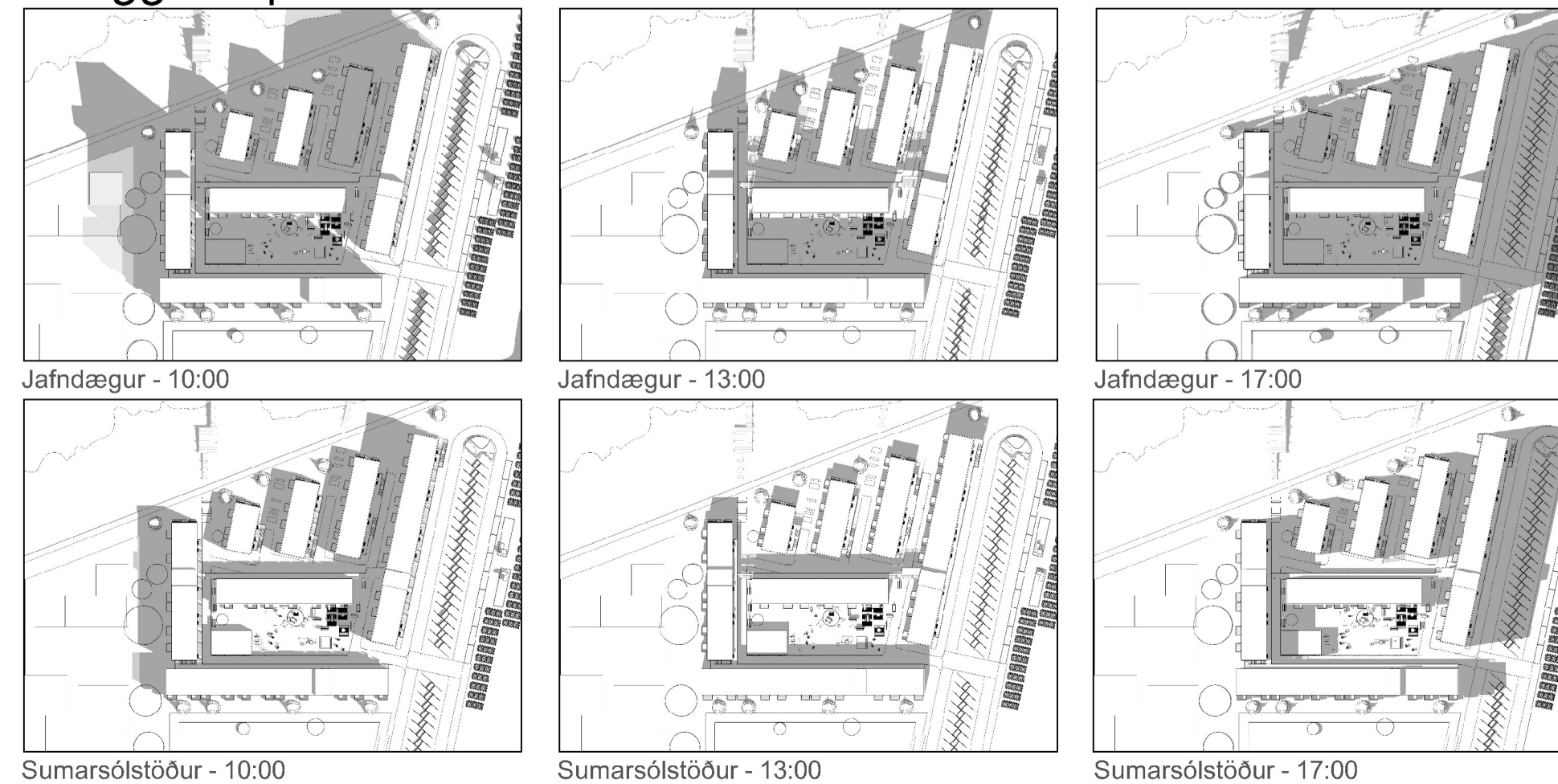
Snið AA 1:1000



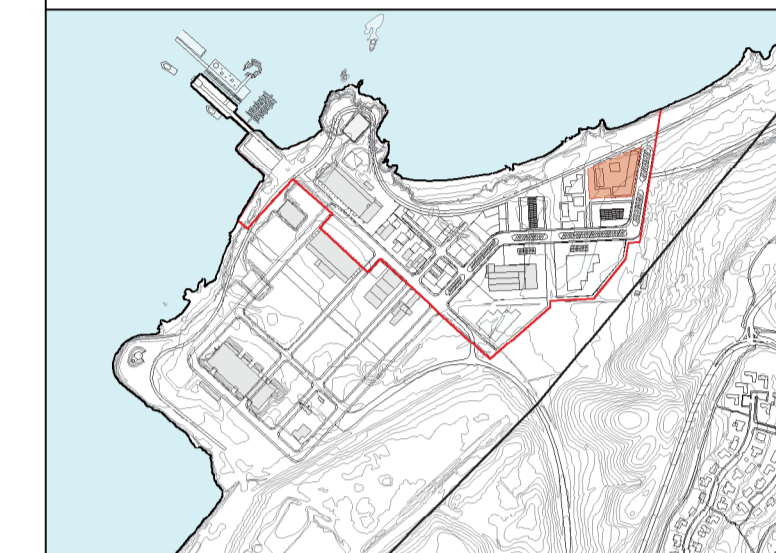
Snið DD 1:1000



Skuggavarp



Úr Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030



Staðsetning breytinga

- Skýringar
- mörk breytingar
 - breytt lóðarmörk
 - lóðir
 - byggingarreitur
 - núverandi byggingar
 - gótur
 - hús (dæmi um lausnir)
 - fótgangandi vegfarendur
 - græn almenningssvæði
 - hjólastigur
 - spennustöð
 - heimilaðir bilastæðakjallarar neðanjarðar
 - 5 metrar yfir sjávarmál
 - ☉ tré og runnar
 - lóðarnúmer / hámarks byggingarhæð
 - ▶ aðalinnangangur húsa
 - ▶ innkeyrsla á lóð (leiðbeinandi)

0 50 100m (ISO A1)

DEILISKIPULAGSBREYTING ÞESSI SEM FENGID HEFUR MEDFERÐ Í SAMRÆMI VIÐ AKVÆÐI 2. mgr. 43. gr. SKIPULAGSLAGA nr. 123/2010

VAR SAMÞYKKT Í _____

PANN _____ OG Í _____

_____ PANN _____

TILLAGAN VAR AUGLYST FRÁ _____ MED _____

ATHUGASEMDFREST TIL _____

AUGLYSING UM GILDISTÖKU BREYTINGARINNAR VAR BIRT Í B-DEILD STJÓRNARTÍÐINDA ÞANN _____



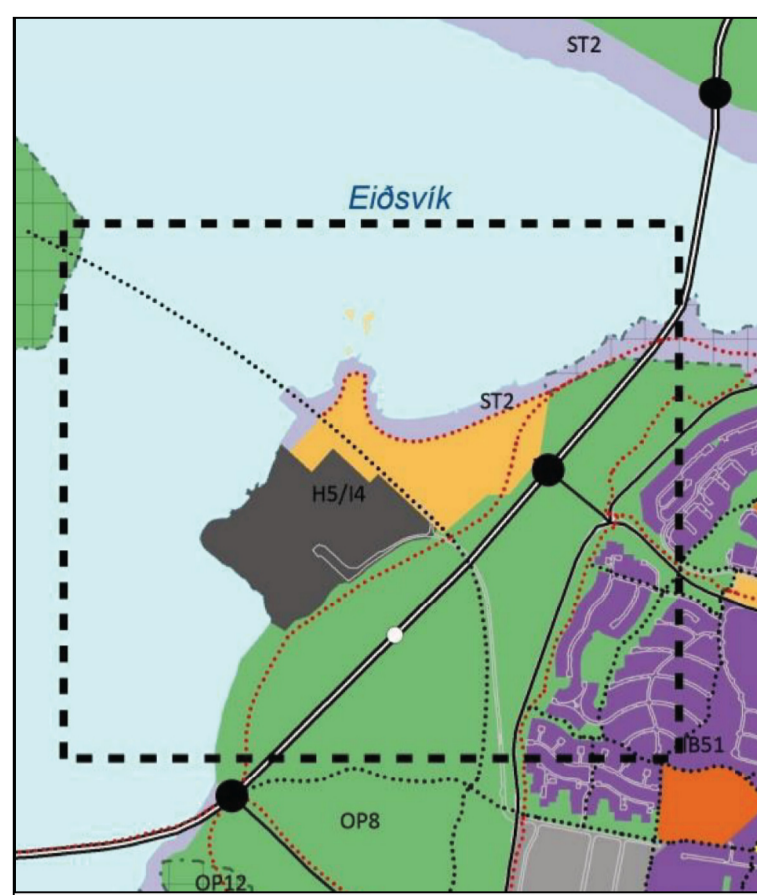
YRKI ARKITEKTAR

Mýrargötu 26, 101 Reykjavík
Sími: +354 552 6629
Kt. 560997-3109
www.yrki.is
yrki@yrki.is

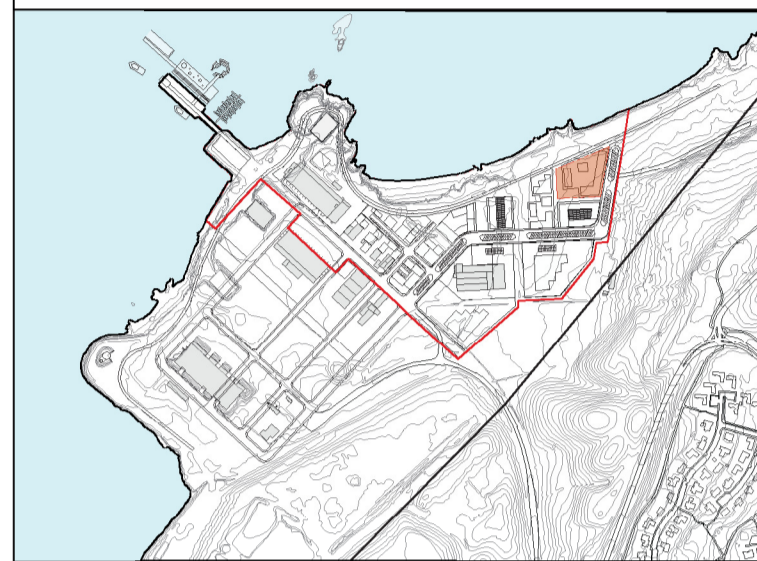
Audis H. Agazzióttir, Arkitekt FAI
Sigríög Berg, Arkitekt FAI

VERKKAUPI	VERK		
ÞORPÍÐ	GUFUNESI ÍBÚÐASVÆÐI B.1.3		
GAÐSETN.	MRK.	TEKINGARF.	ÚTGEFID AF
27.6.19	1:1000 (A0)	SK/GA	SK/SB
TEKING	VERK NR.	TEKING NR.	ÚTGÁFA
D01	V337	1 af 2	

BREYTING Á DEILISKIPULAGI Í GUFUNESI: ÍBÚÐASVÆÐI B1.3 - Skýringamyndir



Úr Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030

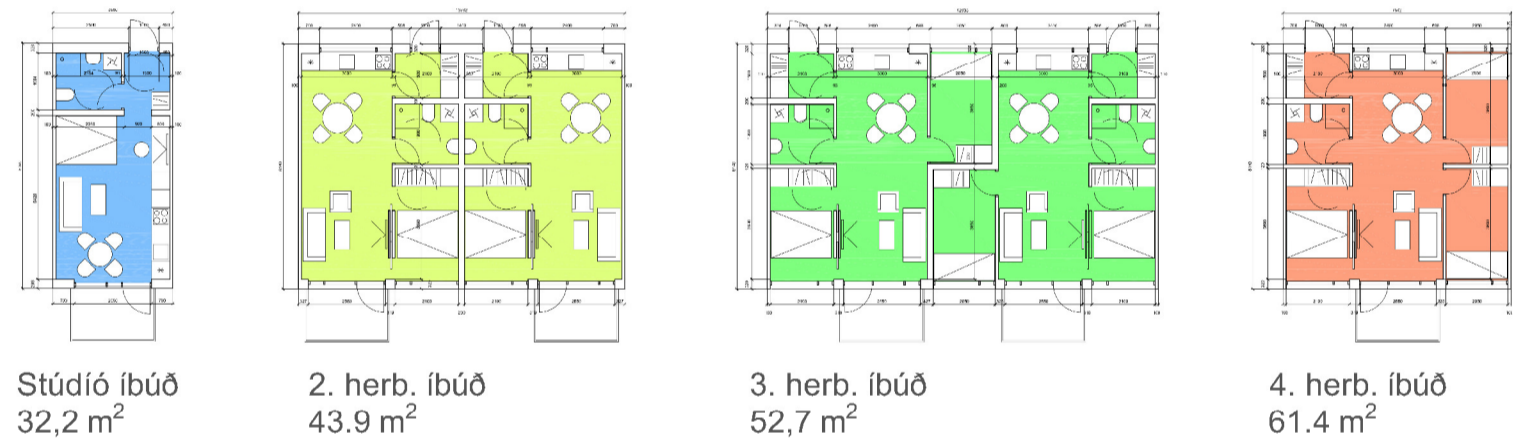


Staðsetning breytinga

Skýringar

- mörk breytingar
- breytt lóðarmörk
- lóðir
- byggingarreitur
- núverandi byggingar
- götur
- hús (dæmi um lausnir)
- fótgangandi vegfarendur
- græn almenningssvæði
- hjólastígur
- spennustöð
- heimilaðir bílastæðakjallarar neðanjarðar
- 5 metrar yfir sjávarmál
- tré og runnar
- lóðarnúmer / hámarks byggingarhæð
- ▶ aðalinngangur húsa
- ▶ innkeyrsla á lóð (leiðbeinandi)

Grunnmynd jarðhæða - dæmi um útfærslu



Stúdíó íbúð
32,2 m²

2. herb. íbúð
43,9 m²

3. herb. íbúð
52,7 m²

4. herb. íbúð
61,4 m²



2. hæð



3. hæð



4. hæð

DEILISKIPULAGSBREYTING ÞESSI SEM FENGID HEFUR MEDFERÐ Í SAMRÆMI VIÐ AKVÆÐI 2. mgr. 43. gr. SKIPULAGSLAGA nr. 123/2010

VAR SAMÞYKKT Í _____
 ÞANN _____ OG Í _____
 _____ ÞANN _____
 TILLAGAN VAR AUGLÝST FRÁ _____ MED
 ATHUGASEMDAFREST TIL _____
 AUGLÝSING UM GILDISTÖKU BREYTINGARINNAR VAR BIRT Í B-DEILD
 STJÓRNARTÍÐINDA ÞANN _____



VERKKAUPI	VERK		
ÞORPÍÐ	GUFUNESI ÍBÚÐASVÆÐI B.1.3		
GAÐSETN.	SKV.	TEKNAÐ AF	ÚTGEFID AF
27.6.19	1:1000	SK/GA	SK/SB
TEKNING	VERK NR.	TEKNING NR.	ÚTGÁFA
D02	V337	2 af 2	