



Reykjavík 13.11.2020

Borgarráð Reykjavíkur
Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók skipulags- og samgönguráðs frá 11. nóvember 2020 varðandi eftirfarandi mál.

Jöfursbás 5 og 7

Lögð fram umsókn Helga Mars Hallgrímssonar dags. 21. október 2020 varðandi breytingu á deiliskipulagi Gufuness, áfangi 1, vegna lóðanna nr. 5 og 7 við Jöfursbás. Í breytingunni felst að lóðir stækka, byggingarmagn eykst, hámarksfjöldi íbúða verður skilgreindur, stærðir svalaganga og lágmarks salarhæð verði ekki takmörkuð umfram kvaðir byggingarreglugerðar, fallið verður frá skilmálum um að efstu hæðir þurfi að vera inndregnar og þess í stað verður heimilt að hafa húsin stölluð og að heimilt verði að svalir og útskot nái 2 m út fyrir byggingarreit nema að götu, samkvæmt uppdr. Arkþing/Nordic ehf. dags. 19. október 2020. Einnig er lagt fram samþykki lóðarhafa aðliggjandi lóða dags. 18. og 30. september 2020.

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

Fulltrúar Sjálfstæðisflokksins leggja fram svohljóðandi bókun:

Mikilvægt er að gætt sé jafnræðis þegar verið er að gera breytingar á skilmálum uppbyggingaraðila. Þetta á ekki síst við þá aðila sem hafa verið valdir að undangengu vali eða fegurðarsamkeppni eins og dæmi eru um. Ekki eru í gildi ákveðnar reglur um breytingar á skilmálum eftir á, en dæmi eru um aukið byggingarmagn, stækkun lóða og ívilnanir varðandi kröfur og skilmála gagnvart einstökum aðilum. Réttara er að rýmka almennar reglur frekar en að koma með ívilnanir til einstakra aðila eftir á.

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

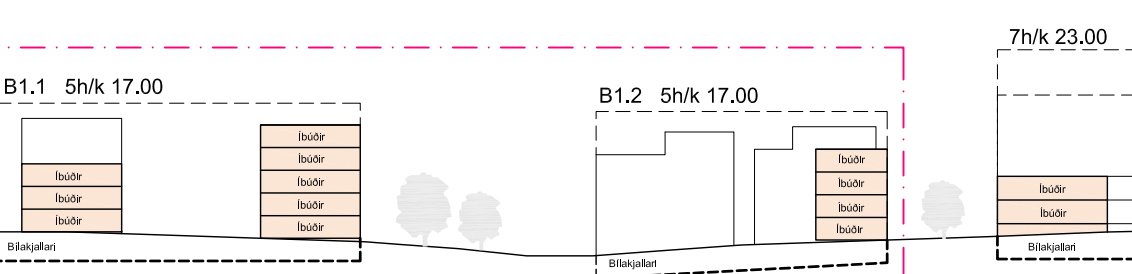
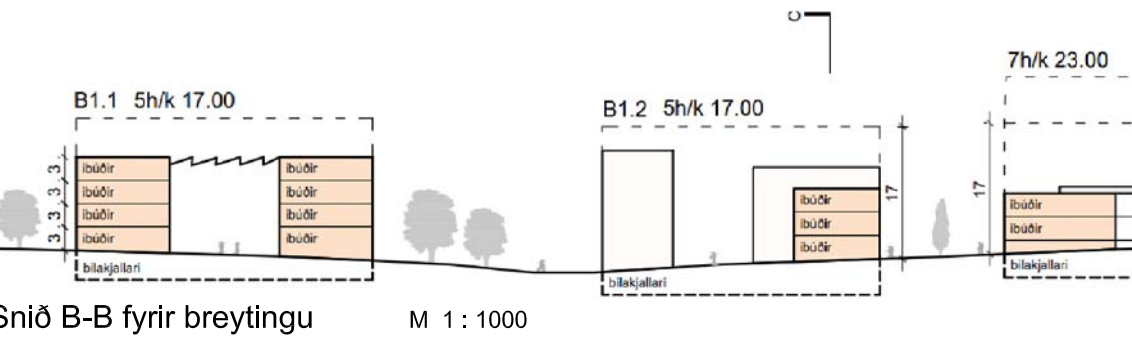
F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

Glóey Helgudóttir Finnsdóttir

Fylgiskjöl: uppdr. Arkþing/Nordic ehf. dags. 19. október 2020 og samþykki lóðarhafa aðliggjandi lóða dags. 18. og 30. september 2020.



GILDANDI DEILISKIPULAG
Samþykkt í Skipulags- og samgönguráði 20. febrúar 2018 og Borgarráði 21. febrúar 2018
M 1 : 1000



Sníð B-B fyrir breytingu
M 1 : 1000

Lóð B1.1	Hámark f. Breytingu	Hámark e. Breytingu	Athugasemdir
Lóð m ²	2484	3444	
Núverandi byggingarmagn	0		
Heildarbyggingarmagn m ²	6960	9150	
Byggingarmagn ofanjarðar m ²	4476	6450	
Byggingarmagn neðanjarðar m ²	2484	2700	
Starfssemi			
Íbúðir		78	Fjöldi íbúða
Skilmálar			
Atvinnustarfssemi m ²	0	0	
Íbúðastarfssemi m ² (A+B ofanjaðar)	4476	6450	
Fjöldi bílastæða f. Atvinnust. 1/50 m ²	0		
Fjöldi bílastæða f. Íbúðarst. 1/120 m ²	37	54	
Samtala			
Bílastæði í almenningsrými	34	34	
Kröfur um heildarfjölda eftir frádrátt stæða í almenningsrými	3	20	

Lóð B1.2	Hámark f. Breytingu	Hámark e. Breytingu	Athugasemdir
Lóð m ²	3519	3953	
Núverandi byggingarmagn	0	0	
Heildarbyggingarmagn m ²	9361	9884	
Byggingarmagn ofanjarðar m ²	5842	6365	
Byggingarmagn neðanjarðar m ²	3519	3519	
Starfssemi			
Íbúðir		73	Fjöldi íbúða
Skilmálar			
Atvinnustarfssemi m ²	0	0	
Íbúðastarfssemi m ² (A+B ofanjaðar)	5842	6365	
Fjöldi bílastæða f. Atvinnust. 1/50 m ²	0	0	
Fjöldi bílastæða f. Íbúðarst. 1/120 m ²	49	53	
Samtala			
Bílastæði í almenningsrými	44	44	
Kröfur um heildarfjölda eftir frádrátt stæða í almenningsrými	5	9	

Töflur með sérskilmálum - fyrir og eftir breytingu



Skýringarmynd - horft yfir skipulagssvæði



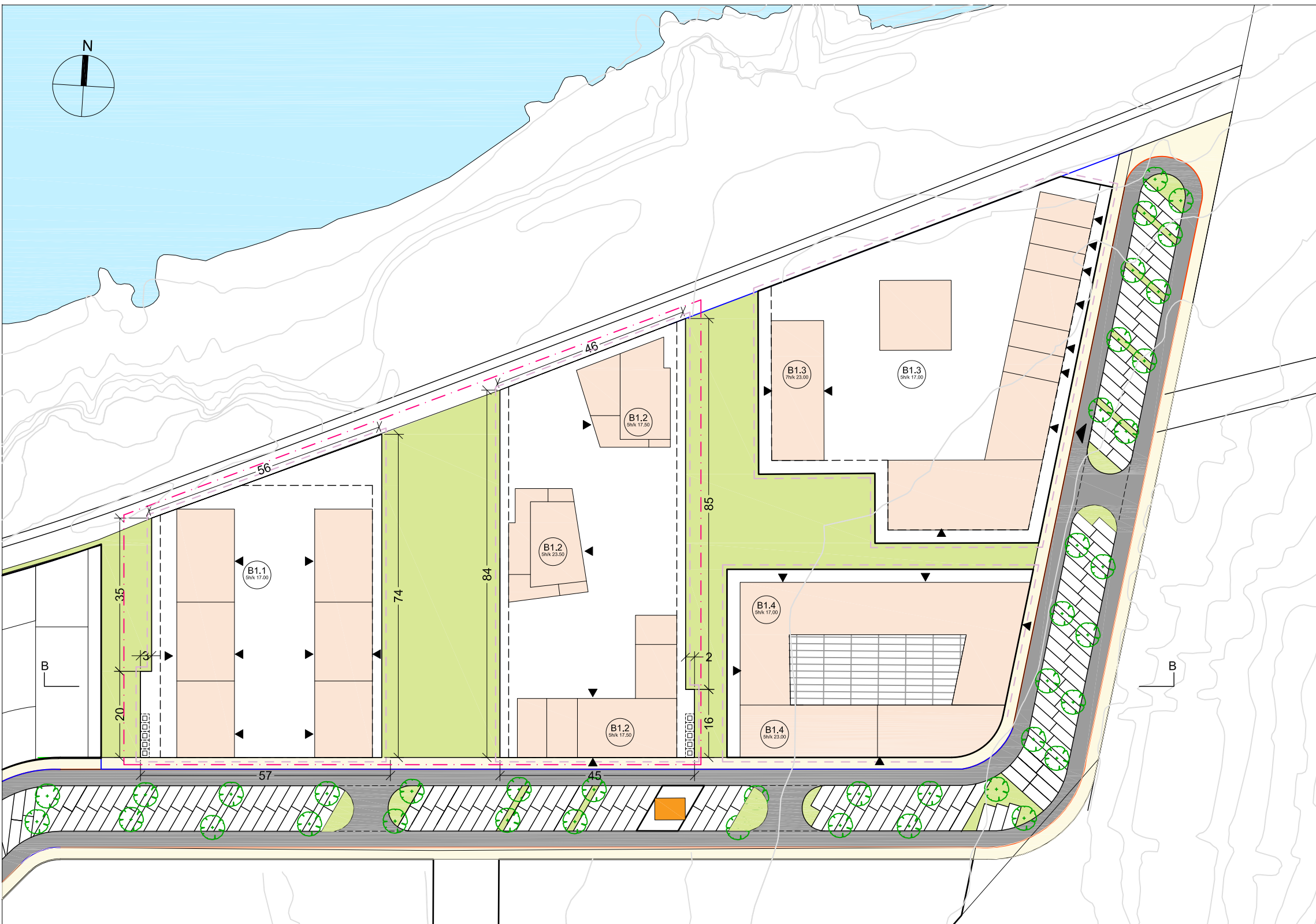
Skýringarmynd - horft að skipulagssvæði frá sjó



Skýringarmynd - rými milli húsa á lóð B1.1



Skýringarmynd - horft að lóð B1.2 frá strandstíg



TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI
M 1 : 1000

Gildandi deiliskipulag

Gildandi deiliskipulag fyrir Gufunes varsamþykkt í Skipulags- og Samgönguráði 20. febrúar 2018 og Borgarráði 21. febrúar 2018.

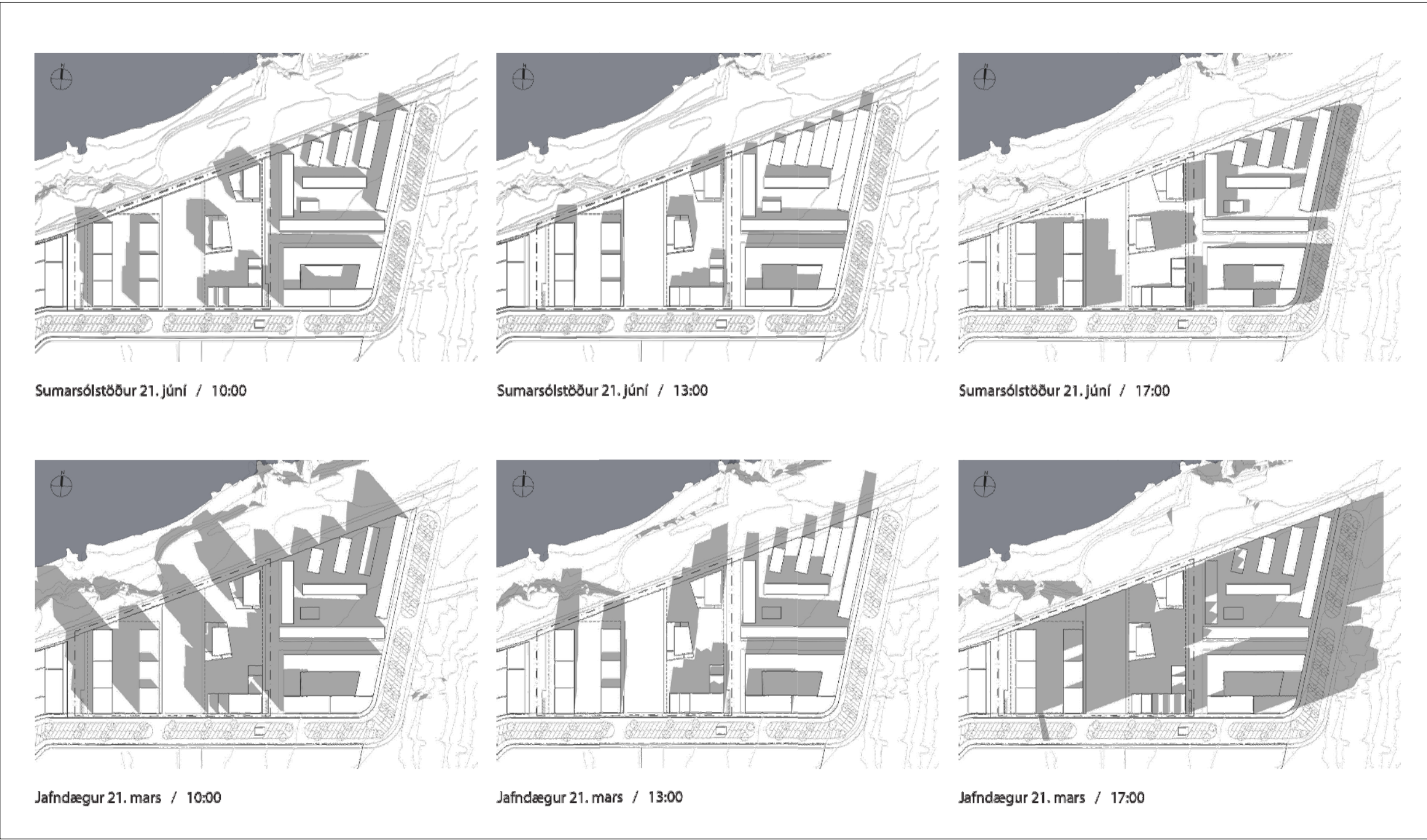
Breytingar
Um er að ræða breytingar sem ná einungis til lóða B1.1 og B1.2
Um er að ræða eftirfarandi breytingar:

- Lóðir stækka
- Byggingarmagn eykst
- Hámarksfjöldi íbúða er skilgreindur
- Stærðir svalaganga er ekki takmörkuð umfram kvaðir byggingareglugerðar.
- Fallið er frá skilmálum um að efstu hæðir þurfi að vera inndregnar. Þess í stað er heimilt að hafa húsin stölluð.
- Lágmarks salarhæð er ekki takmörkuð umfram kvaðir byggingareglugerðar
- Heimilt er að svalir og útskot nái 2 m út fyrir byggingarreit - nema að gótu.

Að öðru leyti gilda eldri skilmálar

	Reitur	Lóð	Lóðarstærð (m²)	Íbúðir a+b (m²)	Atvinnustarfssemi (m²)	Heildarmagn ofanjarðar (m²)	Neðanjarðar (m²)	Byggingarmagn alls (m²)	NHF ofanjarðar	NHL ofan og neðanjarðar	Bílastæðapörf	Bílastæði í almenningsrými
Fyrir breytingu	B	B1.1	2484	4476	0	4476	2484	6960	1,8	2,8	37	34
Eftir breytingu	B	B1.1	3444	6450	0	6450	2700	9150	1,87	2,7	54	34
Fyrir breytingu	B	B1.2	3519	5842	0	5842	3519	9361	1,66	2,66	49	44
Eftir breytingu	B	B1.2	3953	6365	0	6365	2800	9165	1,61	2,3	53	44

Skilmálatafla - fyrir og eftir breytingu



Skuggavarp - eftir breytingu



Úr aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030

- Mörk breytingar
- Heimilaðir bílajakallarar neðanjarðar
- Lóðamörk
- Byggingarreitur
- Dæmi um nýbyggingu
- Græn almenningsvæði
- Götur
- Spennustöð
- Gangstétt
- Leiðbeinandi staðsetning djúpgama
- Leiðbeinandi staðsetning aðalinnanga

Verkheli:

Gufunes
Reitr B1.1 og B1.2

Verkhili:

Breyting á Deiliskipulagi

Teiknínúmer:

01

Mælikvarði:

1:1000

Teiknað:

hnh

Yfirfarið:

hk

Samþykkt:

Verknúmer:

20040-1

Útgáfudagur:

19.10.2020

Teiknislóð:

Útprintað:

Oct 21, 2020 - 16:07

Til þess er málið varðar.

Vegna fyrirhugaðrar deiliskipulagsbreytingar Spildu

Þorpið - Vistfélag ehf., kt. 641018-0230, lóðarhafi að Jöfursbási 11í Gufunesi gerir ekki athugasemd við fyrirhugaða deiliskipulagsbreytingu Spildu að Jöfursbási 5 og 7 sem snýr að breyttum lóðarmörkum og færslu húsa. Þorpið - Vistfélag lýsir yfir ánægju með tillöguna sem færir hús á lóðinni fjær húsum Þorpsins við vesturmörk lóðar. Með slíku skapast andrými milli húsa sem er til bóta fyrir væntanlega íbúa húsa á báðum lóðum, dregur úr skuggavarpi og eykur birtu.

Reykjavík 18. September 2020



F.h. Þorpsins - Vistfélags ehf.

Sigurður Smári Gylfason ,
framkvæmdastjóri

Til þess er málið varðar

Vegna fyrirhugaðrar deiliskipulagsbreytingar í Jöfursbási 5 og 7

Kuklarinn ehf, kt. 450815-0390, lóðarhafi á Jöfursbás 4 í Gufunesi gerir ekki athugasemd við fyrirhugaða deiliskipulagsbreytingu hjá Fasteignapróunarfélaginu Spildu ehf. að Jöfursbási 5 og 7 sem snýr að breyttum lóðarmörkum og færslu húsa. Kuklarinn lýsir yfir ánægju með tillöguna en með henni skapast andrými milli húsa sem er til bóta fyrir alla aðila nærliggjandi lóða, dregur úr skuggavarpi og eykur birtu.

Reykjavík, 30. september 2020

F.h. Kuklarans ehf.

