

Reykjavík 29.04.2021

Borgarráð Reykjavíkur
Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók skipulags- og samgönguráðs frá 28. apríl 2021 varðandi eftirfarandi mál.

Gjúkabryggja 4

Lögð fram umsókn Hugrúnar Þorsteinsdóttur dags. 25. mars 2021 varðandi breytingu á deiliskipulagi Bryggjuverfis vegna lóðarinnar nr. 4 við Gjúkabryggju (reitur D). Í breytingunni felst að heimilt verði að fjölga íbúðum ásamt því að fjölga bílastæðum í kjallara lóðar D, dýpka byggingarreit og lengja byggingarreit 4. hæðar í norðvesturhorni byggingarreits, samkvæmt uppdr. M11 teiknistofu dags. 25. mars 2021.

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

Vísað til borgarráðs.

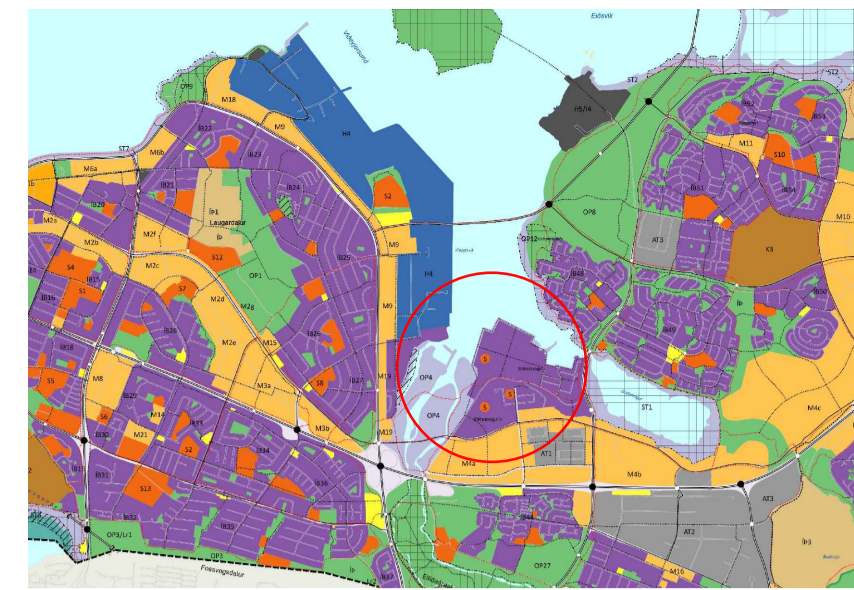
Lilja Grétarsdóttir verkefnastjóri tekur sæti á fundinum undir þessum lið með fjarfundarbúnaði.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

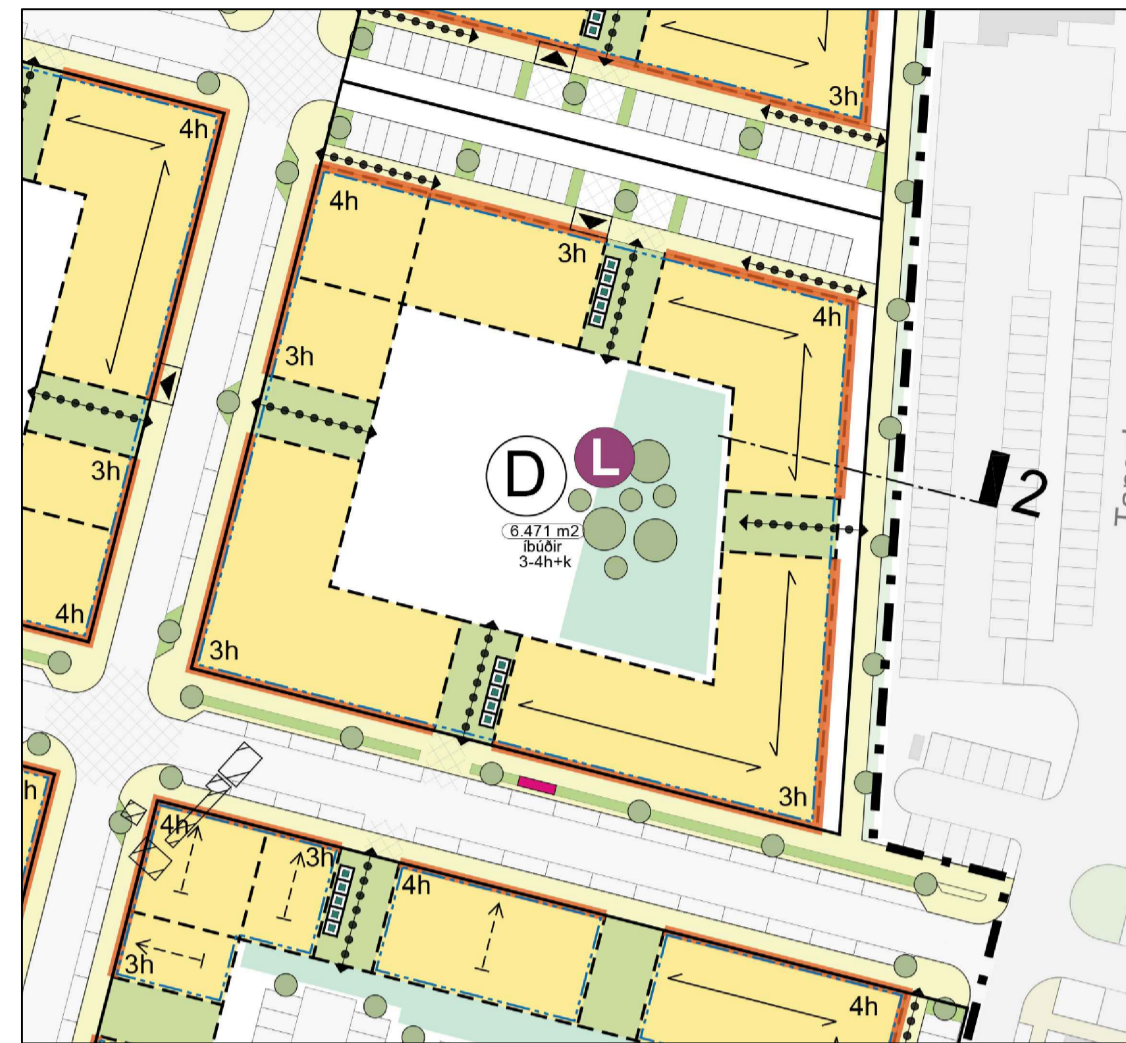
Glóey Helgudóttir Finnsdóttir

Fylgiskjal: uppdr. M11 teiknistofu dags. 25. mars 2021.

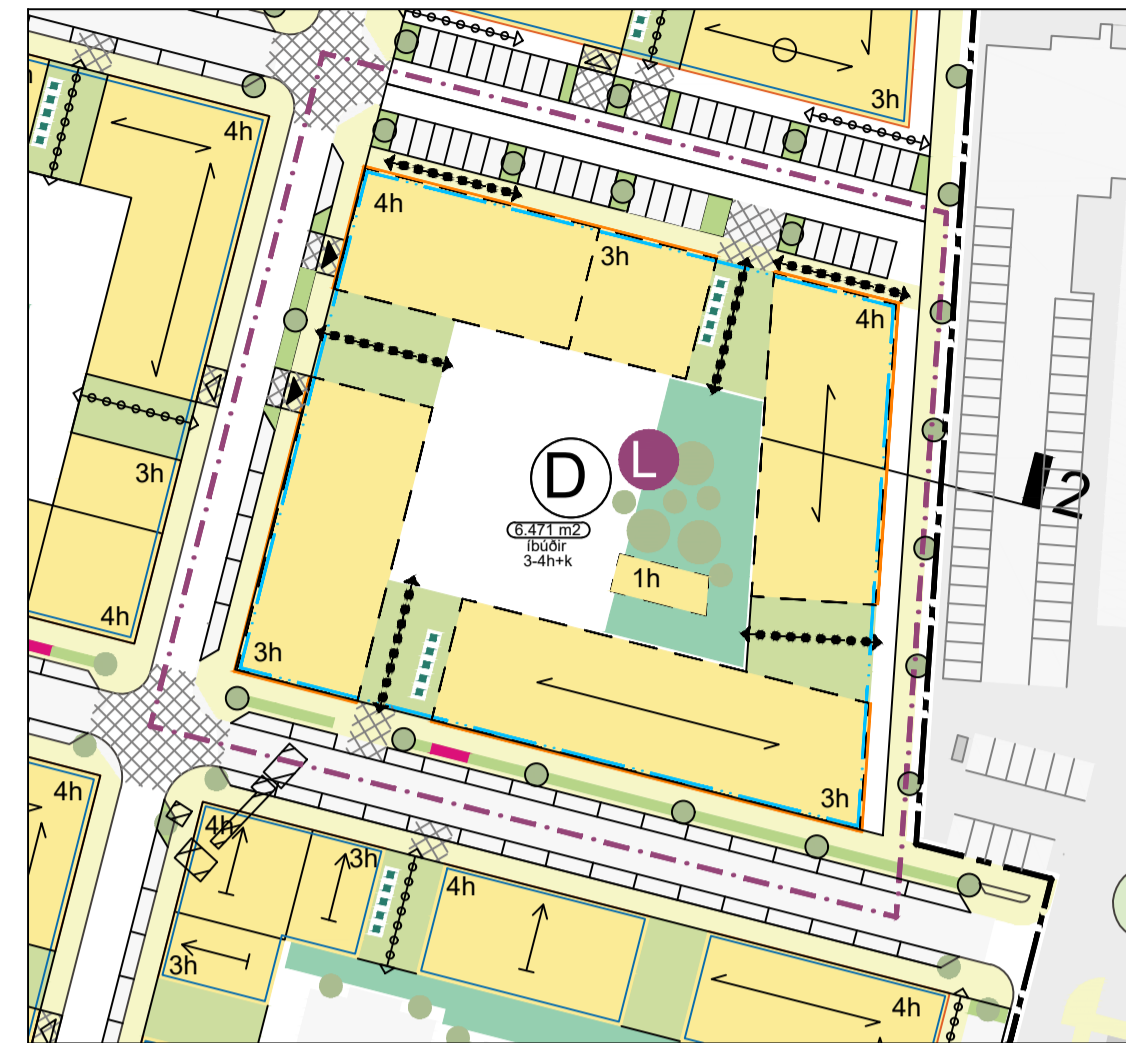
Breyting á deiliskipulagi "Bryggjuhverfi vestur, svæði 4" vegna lóðar D



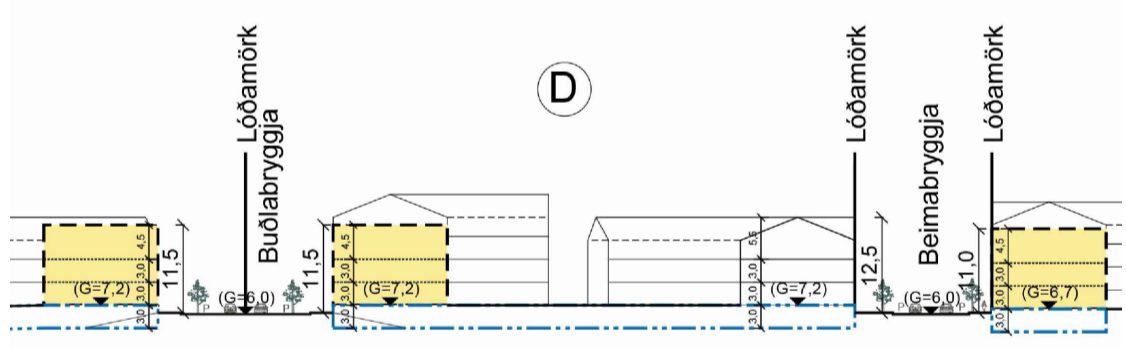
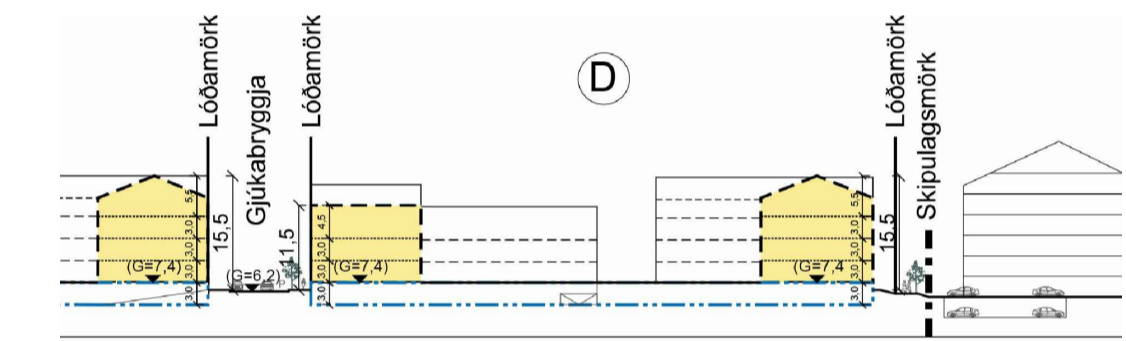
Aðalskipulag Reykjavíkur 2010 - 2030



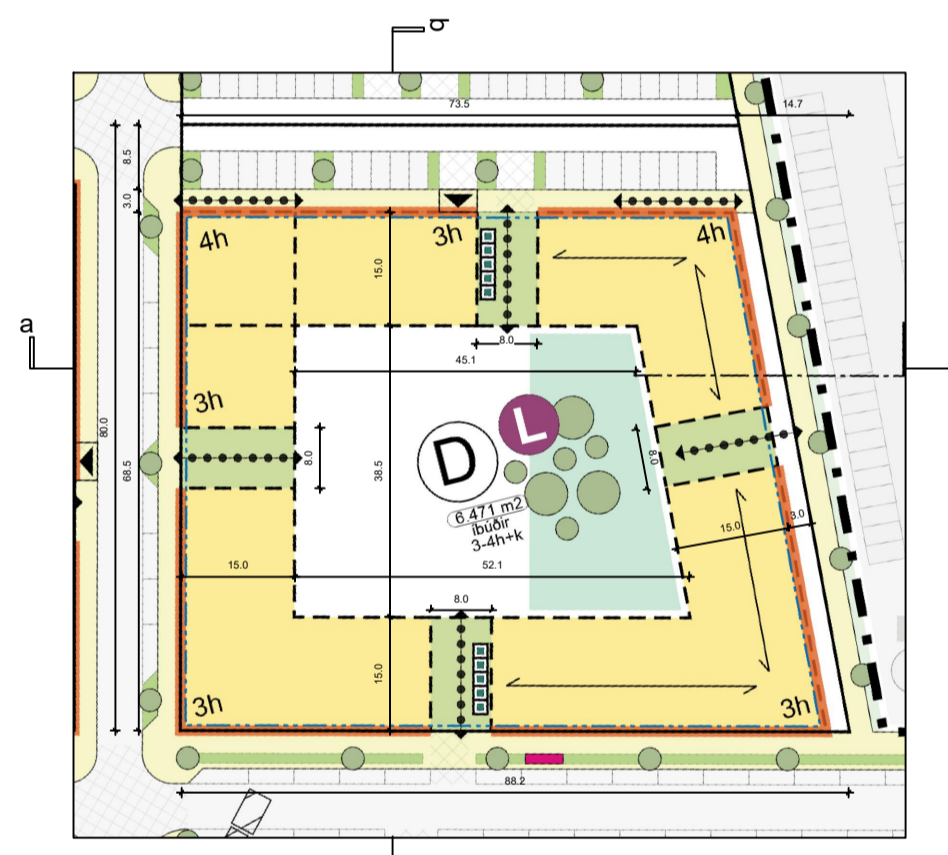
Hluti af gildandi deiliskipulagi fyrir Bryggjuhverfi vestur, samþykkt í Borgarráði 30.08.2018 og óðlaðist gildi 5.11.2018. Mkv. 1:1000



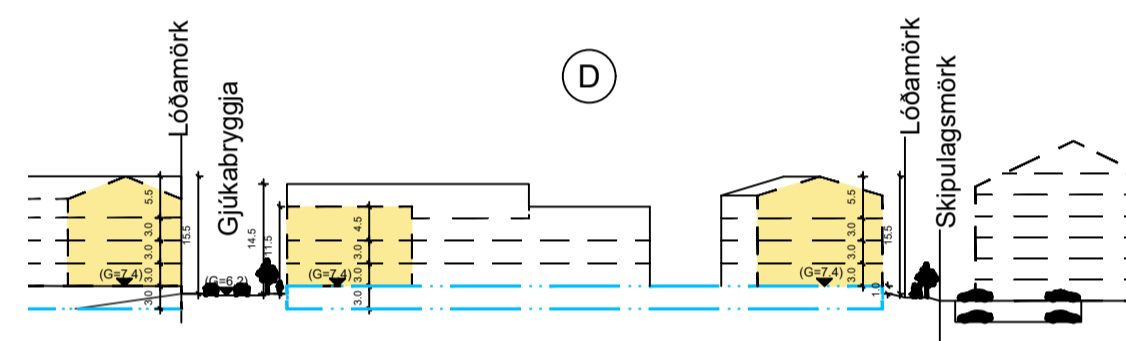
Deiliskipulagsbreyting, mkv. 1:1000



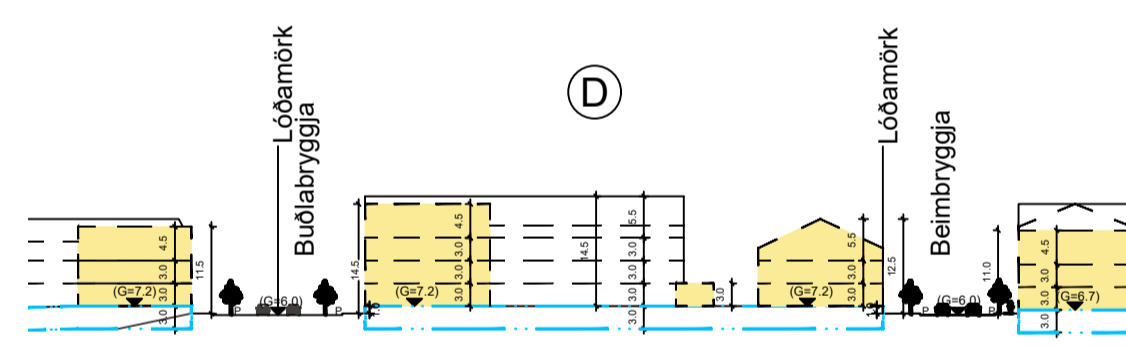
Sníð b og 9, mkv. 1:1000 (gildandi)



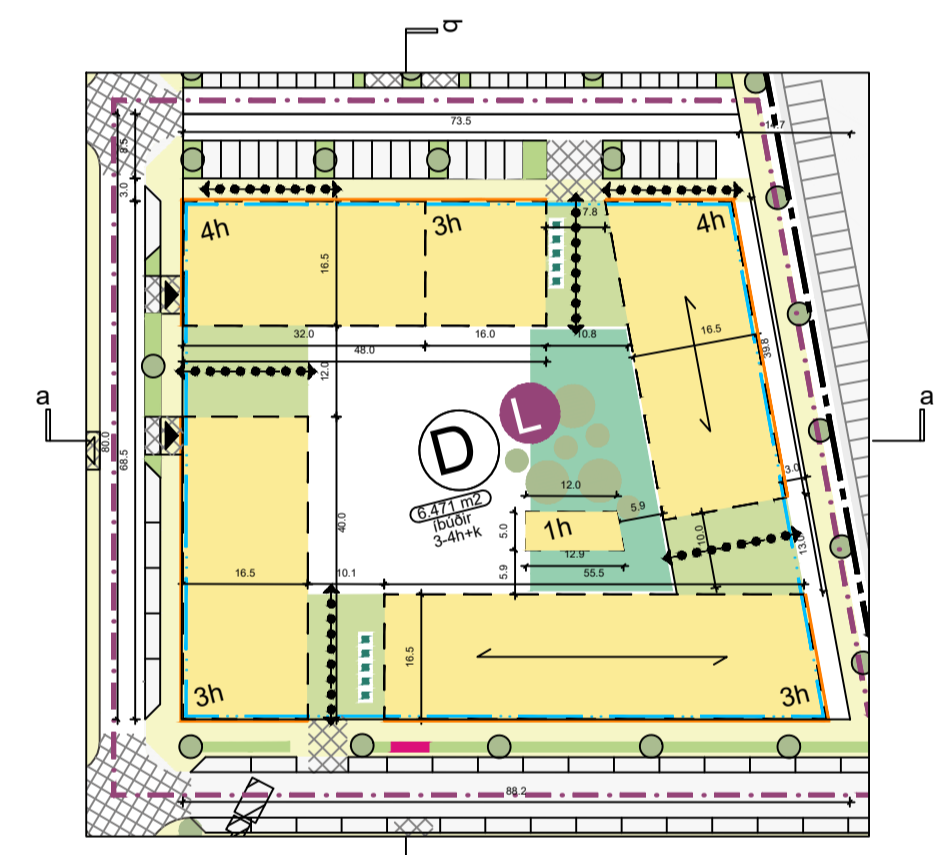
LÓÐ D - Grunnmynd (úr gildandi skilmálahefti), mkv. 1:1000



Sníð a og 2, mkv. 1:1000 (eftir breytingu)



Sníð b og 9, mkv. 1:1000 (eftir breytingu)



LÓÐ D - Grunnmynd (eftir breytingu), mkv. 1:1000

SKÝRINGAR:

- Mörk deiliskipulagsbreytinga
- Afmörkun deiliskipulagssvæðis
- Lóðamörk
- Byggingarreitir
- Byggingarreitir rofin, leiðbeinandi
- Byggingarreitir kjallara og bílakjallara
- Búndin byggingarlína
- Mænisstefna
- Einhalla þak
- Einhalla þak með lágmarkshalla
- Núverandi byggingar
- Fyrirhugaðar byggingar úr rammaskipulagi
- Núverandi byggingar, má fjarlægja
- Kvöð um gönguleið
- Inn- og útkeysla úr bílakjallara, leiðbeinandi
- Götur
- Upphækkað yfirborð
- Göngustígur
- Hjólástígur
- Gangbraut
- Bílastæði
- Hjólstæði, leiðbeinandi
- Djúppálmur (endurvinnsla)
- Spennustóðvar
- Leiksvæði
- Áfangastaður
- Kennileiti
- Gróður, leiðbeinandi
- Vatnsrás í götu
- Regngarðar, leiðbeinandi
- Vottlendi/stíttjörn
- Strandgróður
- Sjórvaln
- Strandlína í AR
- Bráðabirgða sjávarkantur

Deiliskipulagskilmálar fyrir húsbýggingar og mannvirki á lóð.

Sérskilmálar fyrir lóð D, fyrir breytingu:

LÓÐ D

Starfsemi / notkun: Íbúðahúsnæði
 Hæð bygginga: 3 - 4 hæðir
 Heildarstærð lóðar: 6.471 m²
 Hámarks byggingarmagn ofanjarðar-A rými: 8.780 m²
 Hámarks byggingarmagn ofanjarðar - B rými: 950 m²
 Hámarks byggingarmagn neðanjarðar: 4.130 m²
 Hámarks fjöldi íbúða: 88
 Bifreiðastæðapörf: 88 stæði
 Fjöldi bílastæða á lóð: 20
 Fjöldi bílastæða í bílakjallara: 60
 Fjöldi bílastæða í borgarlandi talin til þarfa lóðar: 8

Sértækir skilmálar:

Óheimilt er að merkja bílastæði innan lóðar sem standa við Buðlabryggju.
 25% bygginga innan lóðar skulu vera í sterkum, björtum litum sem vísa til litagleði núverandi Bryggjuhverfis.

Þakform:

Flöt þök og mænisþök samkvæmt uppdrætti og kafla 3.1.9.
 Lágmarksstærð regngarðs: 610 m²

Kvaðir:

Kvöð um aðgengi inn í inngarð frá öllum hlöðum reitsins.
 Kvöð um gangstétt meðfram Buðlabryggju.
 Kvöð um akstur að lóð G eftir Buðlabryggju.

Samkvæmt almennum skilmálum er gerð krafa um mismunandi tegundir íbúða:

20% íbúða 2 herbergi og minni
 35% íbúða 3 herbergi
 35% íbúða 4 herbergi
 10% íbúða 5 herbergi og stærrí

Greinargerð:

Lóðin er hluti af heildar deiliskipulagi "Bryggjuhverfis vestur svæði 4" sem samþykkt var í borgarráði 30.08.2018 og óðlaðist gildi 5.11.2018. Deiliskipulagsbreytingin felst í því að heimila aukinn fjölda íbúða og fjölgun bílastæða í kjallara lóðar D. Dýpt byggingarreitir eru aukin úr 15,0m í 16,5m. Lengja byggingarreitir 4.hæðar í norðvestur horni byggingarreitir úr 15,0m í 32,0m Gerður er nýr byggingarreitir í inngarði fyrir hjólaskýli, innan hans er heimilt að reisa hjólaskýli sem er allt að 62,0 m² að stærð og 3,0m að hæð. Útit og hönnun hjólaskýlis skal hafa létt yfirbragð og vera í samræmi við aðra uppbyggingu á lóðinni.

Sérskilmálar eru uppfærðir en almennir skilmálar halðast óbreyttir, að undanskyldu ákvæði um hlutföll mismunandi tegunda íbúða.

Deiliskipulagskilmálar fyrir húsbýggingar og mannvirki á lóð.

Sérskilmálar, eftir breytingu:

LÓÐ D

Starfsemi / notkun: Íbúðahúsnæði
 Hæð bygginga: 3 - 4 hæðir
 Heildarstærð lóðar: 6.471 m²
 Hámarks byggingarmagn ofanjarðar-A rými: 8.780 m²
 Hámarks byggingarmagn ofanjarðar - B rými: 950 m²
 Hámarks byggingarmagn neðanjarðar: 4.130 m²
 Hámarks fjöldi íbúða: 110
 Bifreiðastæðapörf: 110 stæði
 Fjöldi bílastæða á lóð: 20
 Fjöldi bílastæða í bílakjallara mun vera allt að: 104
 Fjöldi bílastæða í borgarlandi talin til þarfa lóðar: 6

Sértækir skilmálar:

Óheimilt er að merkja bílastæði innan lóðar sem standa við Buðlabryggju.
 25% bygginga innan lóðar skulu vera í sterkum, björtum litum sem vísa til litagleði núverandi Bryggjuhverfis.

Þakform:

Flöt þök og mænisþök samkvæmt uppdrætti og kafla 3.1.9.
 Lágmarksstærð regngarðs: 610 m²

Kvaðir:

Kvöð um aðgengi inn í inngarð frá öllum hlöðum reitsins.
 Kvöð um gangstétt meðfram Buðlabryggju.
 Kvöð um akstur að lóð G eftir Buðlabryggju.

Ákvæði er breytt varðandi hlutföll um mismunandi tegunda íbúða:

40% íbúða 2 herbergi og minni
 40% íbúða 3 herbergi
 20% íbúða 4 herbergi og stærrí

Endurskoðun: _____ Dags: Teikn: Yfir: A: B:

Bryggjuhverfi vestur, svæði 4 vegna lóðar D

Deiliskipulagsuppdráttur

Sveitarfélag: Reykjavík
 Mælikvarði: 1:1000 Frumstærð blaðs: A1
 Teiknað: HP Verknr: 20-16
 Yfirfarið: JGM Dagsetn.útgáfu: 25.03.2021