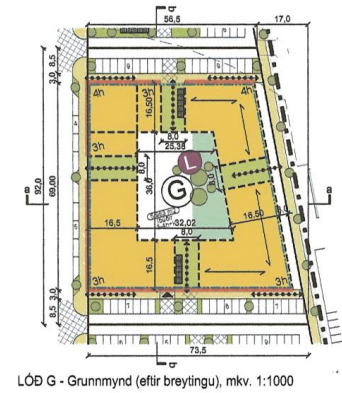
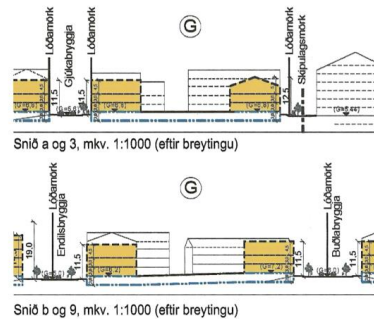




Efni: Gjúkabryggja 10, (fsp) breyting á deiliskipulagi – Lóð D

Skoðuð var fyrirspurn Sedrus ehf., ódags., ásamt bréfi hönnuðar f.h. Sedrus ehf., dags. 3. janúar 2023, um uppbyggingu á lóð nr. 10 við Gjúkabryggju, samkvæmt aðaluppdráttum og skilmálateikningu Archus, dags. 3. janúar 2023.



Skipulagsleg staða: Landnotkun samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er íbúðarsvæði. Í gildi er deiliskipulag „Bryggjuhverfi vestur svæði 4“ sem samþykkt var 30.08.2018 og sérstök breyting fyrir þessa lóð sem samþykkt var 30.10.2020. **Sérskilmálar fyrir hana eru:**

LÓÐ G

Starfsemi / notkun: Íbúðahúsnæði
Hæð bygginga: 3-4 hæðir
Heildarstærð lóðar: 5.983 m²
Hámarks byggingarmagn ofanjarðar - A rými: 7.590 m²
Hámarks byggingarmagn ofanjarðar - B rými: 810 m²
Hámarks byggingarmagn neðanjarðar: 3.250 m²
Hámarks fjöldi íbúða: 115
Bílastæðapörf: 115 stæði
Fjöldi bílastæða á lóð: 38
Fjöldi bílastæða í bílakjallara: 77

Sértækir skilmálar:

Óheimilt er að merkja bílastæði innan lóðar sem standa við Endilsbryggju.
25% bygginga skal vera í sterkum, björtum litum sem vísa til litagleði núverandi Bryggjuhverfis.
Heimilt er að víkja frá skilmálum um innskot/útskot frá byggingareit sem tilgreind eru í kafla 3.1.6.
Frávik frá frá bindandi byggingarlínu frá götu má vera allt að 30%.
Þakform:
Flöt þök og mænisþök samkvæmt uppdrætti og kafla 3.1.9.
Lágmarkstærð regngarðs: 430 m²
Kvaðir:
Kvöð er um aðgengi inn í inngarð frá öllum hliðum reitsins.
Kvöð er um gangstétt meðfram Endilsbryggju og Buðlabryggju.
Kvöð um akstur eftir Endilsbryggju og Buðlabryggju.
Meðalstærð íbúða (viðmið):
85-90% íbúða 2-3 herbergja
10-15% íbúða 4 herbergja

Farið var yfir drög að tillögu og er niðurstaðan eftirfarandi, **tillagan samræmis ekki deiliskipulagi er eftirfarandi atriði varðar:**

- Virða þarf mörk milli hæðarheimilda innan byggingareita þ.e.a.s. hæðarheimilda t.d. 3h og 4h, í húsi nyrst og vestast eru mörk 4 hæða heimildar yfirskríðin.
- Skoða þarf staðsetningu djúpgáma/byggingareiti þar sem þeir eru fluttir út fyrir þann ramma sem þeim er gefinn þ.e.a.s. þeir mega flytjast til með rofi í randbyggðinni, en ef finna á þeim annan stað þá þarf að meta nýja staðsetningu með samgöngudeild og deild umhverfisgæða hjá Reykjavíkurborg, m.t.t. umferðar og hirðingar og breyta deiliskipulagi, ef valið er að flytja þá til utan randbyggðarinnar. Sem ekki er hægt að reikna með að fáist að gera.
- Bílastæði pr íbúð mega ekki vera fleiri en 1 bst/pr íbúð.
- Gera þarf grein fyrir stærð regngarðs sem á að lágmarki að vera 430 m² og vera jarðtengdur.
- Skábraut niður í bílakjallara skal vera lokuð og falla inni í form byggingar þ.e.a.s. á að vera hluti af hönnun hússins ekki gat í yfirborð, samanber kafla 3.2.7. í skilmálum.



Tillagan samræmist deiliskipulagi er varðar:

- Húsform þ.e.a.s. það er heimilt að vinna með formun húsa á þann hátt að ekki sé um vinkilhús að ræða, virða ber þó hæðartakmarkannir.
- Byggingarmagn er innan heimildamarka
- Húshæðir eru innan heimildamarka, fyrir utan þá staði þar sem 4 hæðin er of umfangsmikil.
- Hlutfalsskipting íbúða í íbúðagerðir er innan heimildamarka.

Annað:

- Bent er á að deiliskipulag heimilar 16,5 m djúpann byggingareit og 115 íbúðir, en að sjálfsögðu er heimilt að hafa hús grynri og íbúðir færri en heimilt er.
- Athuga þarf að sérafnotafletir mega ná 3 m inn í inngarða og sérstakir skilmálar eru um hvernig afmarka má þá.

Niðurstaða: Skoða þarf tillöguna m.t.t. ofangreindra atriða og breyta henni eða vera í samtali/samstarfi við verkefnisstjóra hjá skipulagsfulltrúa um hvort mögulegt sé að gera tillögu að breytingu á deiliskipulagi m.t.t. þeirra þátta sem ekki samræmast deiliskipulagi þ.e.a.s. eftir að enduskoðun hennar hefur farið fram eftir endurgjöf þessa.

Mögulegt er að senda inn breytt gögn á skipulag@reykjavik.is sem innlegg í fyrirspurnina sé þess óskað. Nánar verður farið yfir tillöguna breytt gögn berast sem innlegg í fyrirspurnina eða þegar umsókn um byggingarleyfi berst.

Fh skipulagsfulltrúans í Reykjavík
Lilja Grétarsdóttir arkitekt og verkefnisstjóri