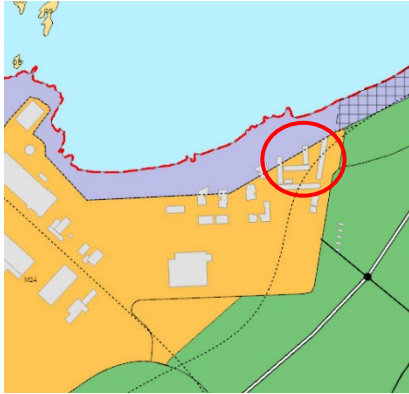




## Jöfursbás 11B (fsp) byggingarleyfisumsókn

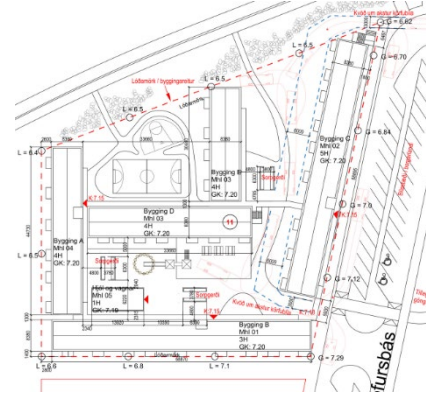
Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 23. mars 2023 var lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 21. mars 2023 þar sem sótt er um leyfi til að breyta erindi BN057456, hjólaskýli og skráningar uppfærðar, hús á lóð nr. 11 við Jöfursbás.



Aðalskipulag Reykjavíkur



Hluti gildandi deiliskipulags, 2020.



Afstöðumynd. Yrki, 2023.

## Skipulagsleg staða

Aðalskipulag: Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur þann 19. október 2021 og birt í B-deild stjórnartíðinda þann 18. janúar 2022. Samkvæmt aðalskipulaginu er Jöfursbás 11 á skilgreindu miðsvæði, nánar tiltekið M24.

Deiliskipulag: Í gildi er deiliskipulag fyrir reitinn, auglýst í B-deild Stjórnartíðinda 20. apríl 2020. Deiliskipulagið er breyting á hluta heildarskipulags fyrir allan 1. áfanga Gufuness, samþykkt í borgarráði 21. febrúar 2018. Gerðar hafa verið 2 breytingar á upprunalegu deiliskipulagi.

## Um deiliskipulagssvæðið

Jöfursbás 11 er á lóð B1.3, sem er hluti íbúðarsvæðis (svæðis B), sem er í 1. áfanga uppbyggingar. Upprunalegt deiliskipulag svæðisins alls dags. samþ. 21. febrúar 2019, er fyrsti áfangi af þremur og er framhald af skipulagssamkeppni sem var haldin árið 2016. Svæðinu sé skipt upp í nokkur „hverfi“ hvert með sitt séreinkenni, þ.e. blandað miðsvæði, grænt íbúðarsvæði, kvikmyndahörf og hafnarsvæði. Jafnframt eru tvær lóðir á græna íbúðarsvæðinu, B-svæðinu, sérmerktar fyrir nýstárlegar, hagkvæmar íbúðir í samræmi við tillögur í húsnæðismálum sem voru samþykktar árið 2017 í Húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar. Lóðirnar sem voru sérmerktar eru B1.3 og B1.4 skv. heildardeiliskipulagi.

Gert var ráð fyrir á lóð B1.3 heildarbyggingarmagni 7.706 m<sup>2</sup> a+b rými, auk þess sem heimilt var að vera með bílakjallara. Miðað var við eitt bílastæði á hverja 120 fm. Um hreint íbúðarhúsnæði er að ræða. Íbúðarhúsin máttu að jafnaði vera 3 – 5 hæðir og heimilt var að hafa „kennileiti“ á lóðinni allt að 7 hæðir. Stefnt var að blöndun íbúðagerða og stærða. Skilyrt salarhæð jarðhæða 3,5 m.

Gerðar hafa verið tvær breytingar á deiliskipulaginu:

Breyting á deiliskipulagi, samþykkt í borgarráði 4. júlí 2019:

Óskað eftir breytingum á deiliskipulaginu fyrir lóðina til að ná fram hagkvæmni í byggingu íbúðanna.

Í þeim breytingum fólst m.a. að stækka lóð til suðurs, vesturs og norður, úr 4.771 m<sup>2</sup> í 5.778 m<sup>2</sup> og fjölgun í búða úr 102 í 130 íbúðir. Byggingarmagn var aukið úr 7.706 m<sup>2</sup> í 9.138 m<sup>2</sup>, en nýtingarhlutfall óbreytt.

Breyting á deiliskipulagi, auglýst í B-deild stjórnartíðinda 20. apríl 2020:

Breytingin fólst m.a. í að fjölga íbúðum úr 130 í 137, byggingarmagn og nýtingarhlutfall óbreytt.

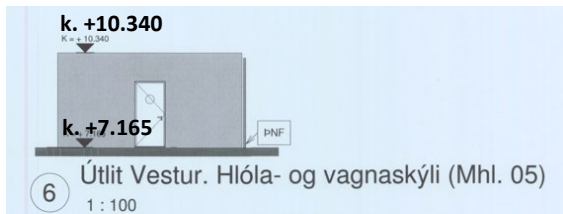
## Fyrirspurn

Hér er sótt um leyfi til að breyta erindi BN057456 eftir að uppfærðir aðaluppdrættir með nýrri skráningartöflu og breytingum á hjólaskýli barst byggingarfulltrúa. Vakin er athygli á því hvort umfjöllun breytinga samræmist gildandi deiliskipulagi á lóð, þ.e. hæð hjólageymslu og heildarbyggingarmagn/ nýtingarhlutfall.

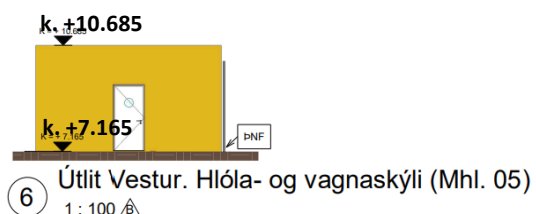
## Umsögn

Samkvæmt gildandi deiliskipulagi er leyfilegt byggingarmagn lóðar 9.138 m<sup>2</sup>. Samkv. uppfærðri skráningartöflu er byggingarmagn í dag orðið 9.357 m<sup>2</sup> og er því byggingarmagnið komið 219 m<sup>2</sup>. Byggingarmagn samræmist því ekki deiliskipulagi.

Hjólaskýli í garði sem hefur staðið til að byggja samkv. gildandi deiliskipulagi er 86,6 m<sup>2</sup> að stærð samkvæmt skráningartöflu og hefur hæð þess hækkað frá eldri aðaluppdráttum. Var áður 3.18m og er samkvæmt uppfærðum uppdráttum 3.5 m. Gera þarf grein fyrir hækkun hjólaskýlisins. Einnig felur breytingin í sér að nú er ein hurð á hjólageymslu í stað tveggja hurða á sitthvorum gaflinum.



Útlit gafls hjólaskýlis af gildandi uppdrætti



Útlit gafls hjólaskýlis framlagðra uppdráttu

Bent er á að hæð hjólaskýlis skerðir enn frekar dagsbirtu inn í íbúðirnar í byggingarhluta B. Einnig þykir staðsetning og stærð hjólaskýlis ekki til fyrirmyndar, en ekki var gerð athugasemd á því á fyrri stigum.

## Niðurstaða

Neikvætt, samræmist ekki deiliskipulagi sbr. umsögn að ofan. Gera þarf breytingu á deiliskipulagi.

## F.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Olga Guðrún Sigfúsdóttir, arkitekt FAÍ og verkefnastjóri.