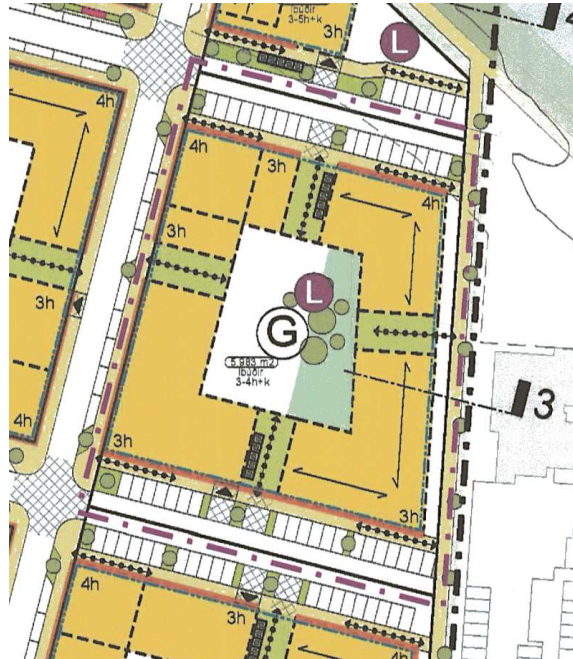


Gjúkabryggja 10 Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Lögð fram fyrirspurn Sedrus ehf., dags. 26. maí 2023, ásamt bréfi, dags. 25. maí 2023, um fyrirkomulag íbúða að Gjúkabryggju 10, samkvæmt uppdr. Archus arkitekta, ódags.



AR2040



Gildandi deiliskipulag (2020)

Skipulagsleg staða

Aðalskipulag

Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 (AR2040). Samkvæmt AR2040 er Gjúkabryggja 10 í skilgreindri íbúðarbyggð *ÍB61 Elliðaárvogur*.

Deiliskipulag

Í gildi er deiliskipulag fyrir *Bryggjuhverfi vestur – Svæði 4*, samþykkt í borgarráði þann 30. ágúst 2018 ásamt síðari breytingum.

Þann 30. október 2020 var samþykkt breyting á deiliskipulaginu fyrir lóð nr. 10 við Gjúkabryggju. Í deiliskipulaginu er lóðin skilgreind sem Lóð G.

Umsögn

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa til lagfærðra uppdráttanna.

Umsækjandi sendi inn fyrirspurnarteikningar þann 17. febrúar 2023 og í umsögn skipulagsfulltrúa dags. 9 mars 2023 voru gerðar athugasemdir við nokkur atriði sem nú hefur verið komið til móts við.

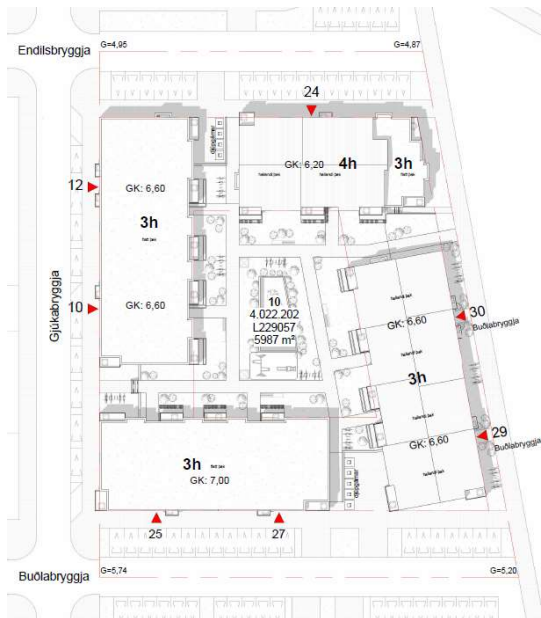
Athugasemdir vörðuðu m.a.:

- hæðaskiptingar (nyrst og vestast mörk 3 og 4 hæðar yfirskríðin)
- staðsetningar djúpgáma
- stærð regngarðs (lágmark 430 m²)
- bílastæðafjöldi á íbúð (hámark 1)
- skábraut bílajakllara

Skv. lagfærðum uppdráttum eru 103 íbúðir á lóðinni og er hlutfallsskipting íbúðargerða í samræmi við skilmála deiliskipulagsins.

Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir 1 bílastæði á íbúð og eru 38 þeirra á yfirborði lóðar (meðfram Buðlabryggju og Beimabryggju). Í fyrirspurn stendur að bílastæðin á yfirborði séu utan lóðar en það er ekki rétt. Þau mega ekki vera sérmerkt en tilheyra lóðinni.

Auk bílastæðanna á yfirborði gerir tillagan ráð fyrir 62 bílastæðum í bílajakllara. Þá eru einnig bílastæði í borgarlandi samsíða Gjúkabryggju. Bílastæðafjöldi telst samræmast deiliskipulagi. Skábraut niður í bílajakllara hefur verið breytt og er nú innbyggð í húskroppinn.



Afstöðumyndir með fyrirspurn

Byggingarmagn er ekki gefið upp í byggingarlýsingu en skipulagsfulltrúi gerir ekki athugasemd við umfang svo framarlega sem byggingarmagn er innan heimilda.

Skv. fyrirspurn verður fylgt nákvæmlega eftir kröfum um 430 fermetra af regngarði/gegndræpu yfirborði á lóð og verður það enn betur sýnt á teikningu landslagshönnuðar.

Djúpgámar eru staðsettir á tveimur stöðum á lóðinni, í rofi milli byggingarkroppa. Annað settið inniheldur fimm gáma en hitt fjóra. Reikna má með að bæði sett þurfi að vera fimm gámar en þegar byggingarleyfisumsókn berst verða úrgangslausnir nánar yfirfarnar af skrifstofu umhverfisgæða. Samkvæmt tilmælum frá embætti byggingarfulltrúa ætti fjarlægð djúpgáma frá aðalinngöngum ekki að vera meiri en 45 m göngufjarlægð en þau skilyrði virðast uppfyllt í tillögunni.

Sýna þarf beygjuradíus/aksturspláss losunarbíls á málsettum uppdrætti eða minnisblaði þannig að skýrt sé að hann hafi pláss til þess að athafna sig, snúa við o.þ.h.

Einnig skal gefa upp hvaða stigagangar tilheyra hvaða setti og hver samanlagður íbúðafjöldi er fyrir hvern stigagang (og þar með hver nákvæmur íbúðafjöldi er á hvort sett).
Bent er á leiðbeiningarnar *Hönnunarviðmið um úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði í Reykjavík*.



Þrívíddarskissa með fyrirspurn

Niðurstaða

Ekki er gerð skipulagsleg athugasemd við erindið.

Gera skal nánar grein fyrir úrgangslausnum og útfærslu regngarða á byggingarnefndarstigi, sbr. umsögn.

F.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Sólveig Sigurðardóttir
arkitekt / verkefnastjóri