

Almennar upplýsingar:

Nafn Plúsarkitektar ehf
Erindi nr. P-2021-03-01-0065
Kennitala 6605042060
Heimilisfang FISKISLÓÐ 31
Póstnúmer 101
Símanúmer 660 6531
Netfang ph@plusark.is

Nafn forsvarsmanns (ef -
um fjöleignarhús er að
ræða)

Netfang tengiliðs -

Greiðanda kenitala 4411162090
Greiðanda nafn GN Studios ehf.
Greiðanda netfang steinunn@rvkstudios.is

Framkvæmdasvæði

Heimilisfang/lóðarheiti Reitur C Gufunesi

Umsækjandi er Í umboði eiganda

Umsækjandi Hefur kynnt sér gildandi deiliskipulag

Erindið fjallar um Breytingu á deiliskipulagi

Stutt lýsing á erindi Óskað er eftir lóðarskiptingu

Meðfylgjandi gögn og
upplýsingar varðandi
umsókn ı þar sem við á

Uppdrættir

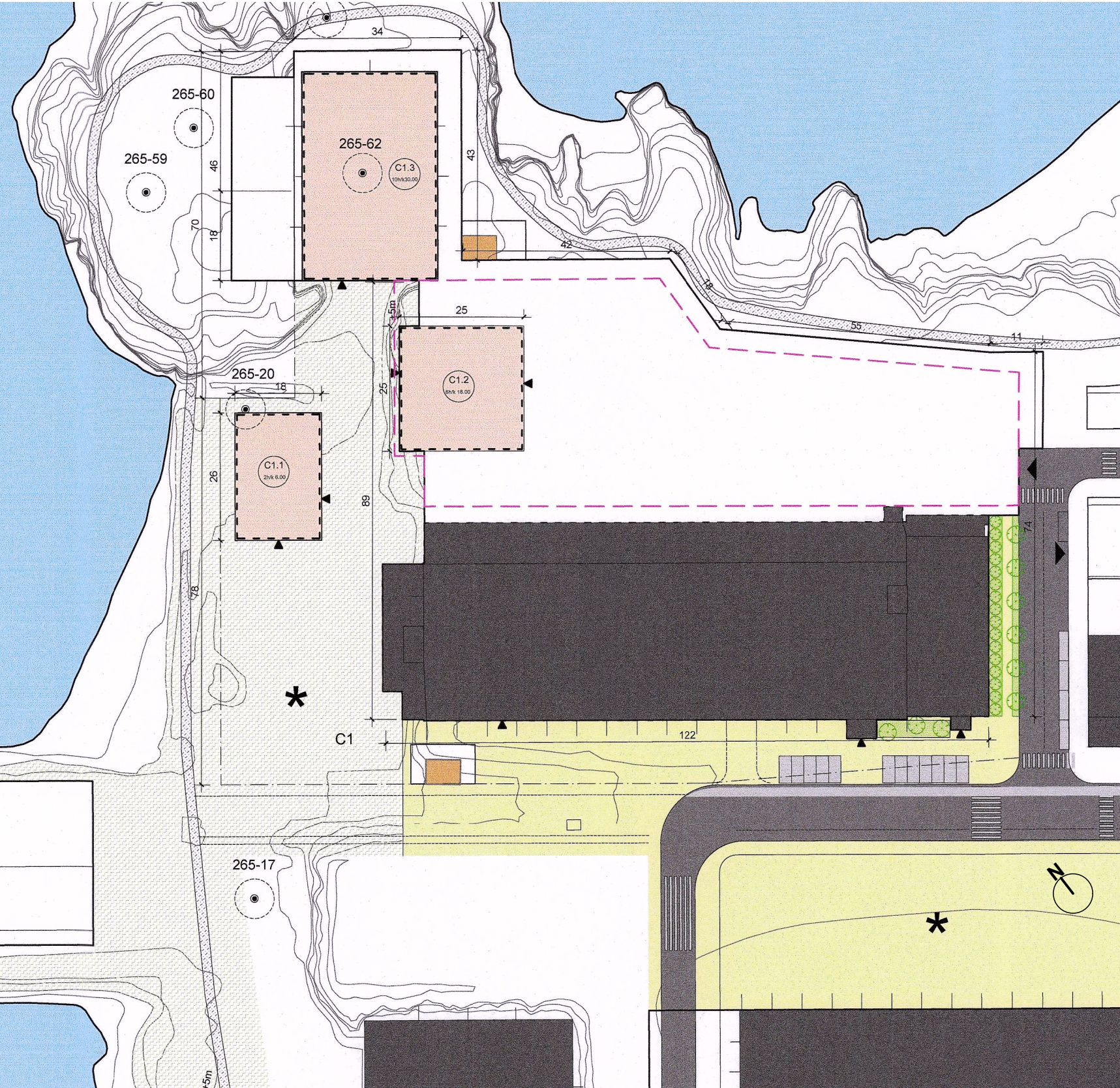
Lýsandi nafn
skjals
GreinargerTH-meTH-deiliskipulag-i-vegna-C-reitar-Gufuness.pdf

Lýsandi nafn deiliskipulag-Gufunesi.png
skjals

-

-

BREYTING Á DEILISKIPULAGI KVIKMYNDAÞORPS 1 [C] Í GUFUNESI



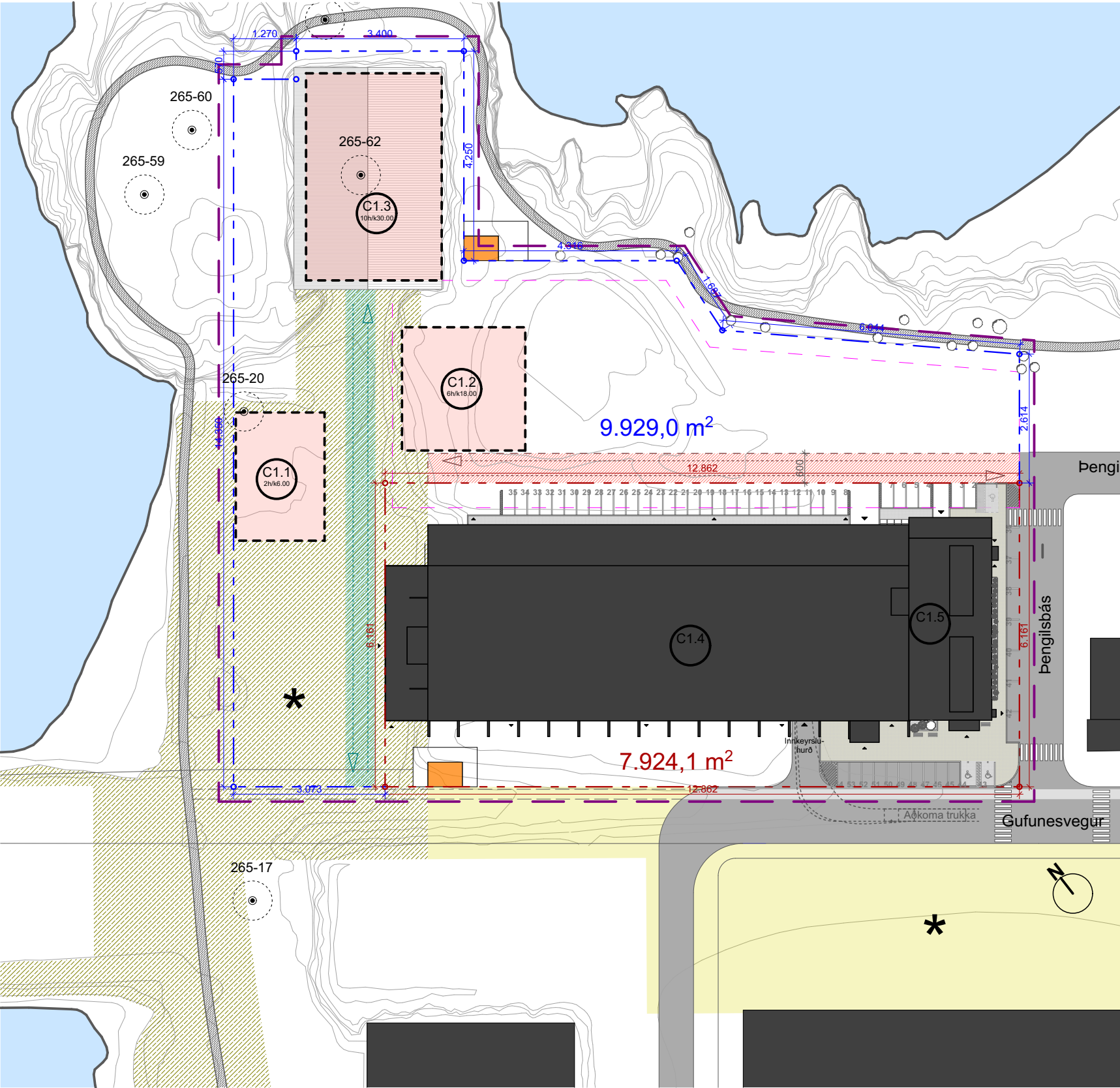
GILDANDI DEILISKIPULAG
1 : 1.000

BYGGINGARMAGN SAMKVÆMT GILDANDI DEILISKIPULAGI												
Reitur	Lóð	Lóðarstærð (m2)	Núverandi (m2)	Íbúðir a+b (m2)	Atvinnu- starfsemi (m2)	Heildarmagn ofanjarðar (m2)	Neðan- jarðar (m2)	Svæði (m2)	NHF svæði	NHF ofan og neðanjarðar	Bílastæðapörf	Bílastæði í almenningssými
C1	C1.1	12962,0		0	1362	1362	0				27	
	C1.2			2563	1281	3844	4568				31	
	C1.3			8162	3498	11660	0			1,83	2,19	95
	C1.4		4235	0	4235	4235	0				28	
	C1.5		2663	0	2663	2663	0				18	
Svæði C		12962,0	6898	10725	13039	23764	4568	17238	1,4	1,83	2,19	39

GREINAGERÐ
SKIPULAGSSTAGA

Í gildi er deiliskipulag samþykkt í Borgarráði 21. febrúar 2019. Deiliskipulagið nær yfir 1. áfanga skipulagssvæði Gufuness og skiptir skipulagssvæðinu í frekari svæði. Til umfjöllunar í þessum deiliskipulagsbreytingum er *Gufunes deiliskipulag: Kvikmyndaþorp 1 [C]* eða svæði C.

Í gildandi deiliskipulagi er svæði C 17.238 m² að stærð og lóðin innan svæðisins 12.962 m². ATH. ekki hafði verið gengið frá endanlegri lóðarstærð í samningum þegar deiliskipulagið tók gildi.



DEILISKIPULAGSUPDRÁTTUR
1 : 1.000

BYGGINGARMAGN SAMKVÆMT BREYTTU DEILISKIPULAGI												
Reitur	Lóð	Lóðarstærð (m2)	Núverandi (m2)	Íbúðir a+b (m2)	Atvinnu- starfsemi (m2)	Heildarmagn ofanjarðar (m2)	Neðan- jarðar (m2)	Svæði (m2)	NHF svæði	NHF ofan og neðanjarðar	Bílastæðapörf	Bílastæði í almenningssými
C1	C1.1	9929,0		0	1362	1362	0				27	
	C1.2			2563	1281	3844	4568			1,70	2,16	31
	C1.3			8162	3498	11660	0				95	
	C1.4		4235	0	4235	4235	0			0,87	0,87	28
	C1.5		2663	0	2663	2663	0				18	
Svæði C		17853,1	6898	10725	13039	23764	4568	23050,7	1,03	1,33	1,59	39

BREYTINGAR Á SKILMÁLUM

Deiliskipulagsbreytingar þessar snúast að skilgreiningu og skiptingu lóðar í *Kvikmyndaþorpi 1 [C]*. Lóðarmörk hafa verið sett inn samkvæmt samningum við Reykjavíkurborg og þeirri lóð hefur verið skipt upp í tvær lóðir; annarsvegar lóð fyrir C1.1-3 og hinsvegar lóð fyrir C1.4-5.

Settar hafa verið aðgangskvaðir inn á einkalóð C1.1-3. Annarsvegar yfir torg í norðvesturenda einkalóðar til að tryggja aðgengi um lóð fyrir neyðarbíla, affermingu viðfanga og aðgengi að stæðum fyrir hreyfihamlaða fyrir hús C1.1 og C1.3. Hinsvegar við lóðarmörk lóðanna beggja á lóð C1.1-3 til að tryggja aðgengi bílaumferðar að bílastæðum á baklóð C1.4-5.

Ekki er verið að breyta byggingarmagni á reitnum. Nýtingarhlutfall lækkar vegna þess að lóðarstærðir og skilgreining á skipulagssvæði hafa stækkað, en leyfilegt byggingarmagn helst óbreytt.

Deiliskipulagsbreytingar þessar miða ekki að því að afnema þá skilmála sem settir eru í *Gufunes deiliskipulag* að öðru leyti en getið er til að framan. Þ.e.a.s. endurskilgreina lóðarmörk lóða innan *Svæðis C* og setja viðeigandi kvaðir um aðgengi.



ADALSKIPULAG REYKJAVÍKUR 2010 - 2030

SKÝRINGAR

- Mörk skipulagsbreytinga
- Lóðarmörk sameinaðra lóða á gildandi deiliskipulagi
- Lóðarmörk C1.1, C1.2 og C1.3
- Lóðarmörk C1.4 og C1.5
- Byggingarreitir
- Núverandi byggingar
- Götur
- Hús (dæmi um lausnir)
- Fótgangandi vegfarendur
- Hjólástigur
- Spennistöðvar
- Heimilaðir bílastæðakjallarar neðanjarðar
- Lóðarnúmer / Hámarks byggingarhæðir
- Sleppistæði / Tímabundin bílastæði
- Aðgangskvöð neyðarbíla/vörumóttöku/hreyfihamlaða
- Aðgangskvöð bílaumferðar að baklóð C1.4 og C1.5
- Fornleifar

Deiliskipulag þetta sem hefur fengið meðferð í samræmi við ákvæði 2, mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í _____ þann _____ 2021.

Til samræmis við heimild í 3. mgr. 44. gr. i.f. var breytingin ekki grenndarkynnt þar sem hún varðaði ekki hagsmuni annarra en Reykjavíkurborgar og/eða umsækjanda.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar vart birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 2021.

+ARKITEKTAR	
Kvikmyndaþorp 1 [C] í Gufunesi	dags. 16.3.2021
Deiliskipulag	verknr. 1517

BREYTING Á DEILISKIPULAGI KVIKMYNDAÞORPS 1 [C] Í GUFUNESI

Meðfylgjandi er deiliskipulagsbreyting ásamt greinargerð og samanburði við núgildandi deiliskipulag. Undirritaðir óska eftir því að meðfylgjandi deiliskipulagsbreytingar fái meðferð sem óverulegar breytingar á deiliskipulagi og verði samþykktar án auglýsingar.

Þær breytingar sem lagðar eru til á gildandi deiliskipulagi eru annars vegar í samræmi við gerða samningar Reykjavíkurborgar við lóðarhafa og hins vegar skipting lóðar í tvo hluta.

Þau frávik í tilgreindri stærð lóðar í núgildandi deiliskipulagi og tölum í deiliskipulagsupprætti má rekja til þess að deiliskipulag hefur ekki verið uppfært í samræmi við gerða lóðarsamninga. En þær stærðartölur sem eru tilgreindar í deiliskipulagsupprætti eru í samræmi við þá samninga sem Reykjavíkurborg hefur gert við lóðarhafa. Hluti af breytingunni er því leiðrétting til samræmis við þá samninga.

Þá er óskað eftir að skipta lóð C-reitar, sem hefur verið tilgreind í tengslum við uppbyggingu kvikmyndavars, í tvo hluta. Önnur lóðin yrði 9.929,0m² að stærð og á eftir að fara í gegnum frekara hönnunarferli. Hin lóðin yrði 7.924,1m² og er í kringum kvikmyndaverið sem er á svæðinu.

Ekki er um að ræða breytingar á gildandi skilmálum fyrir svæðið heldur verið að skilgreina lóðir samkvæmt þeim lóðarsamningum sem lóðarhafar hafa og setja aðgangskvaðir þar sem við á. Þannig eru lagðar til aðgangskvaðir sem tryggja aðgengi almennings eins og nauðsyn krefur í samræmi við fyrirætlaða uppbyggingu á svæðinu. Með aðgangskvöðum er leitast við að tryggja að ávallt verði um heildarsvæði að ræða, án sérstakra aðgangstakmarkana sem slíkra. Útfærsla á breytingu deiliskipulagsins hefur verið unnin í samráði við deiliskipulagshöfund (Orra Steinarsson), og hefur verið tekið tillit til hans athugasemda vegna lóðanna.

Ekki er lögð til breyting á byggingarmagni á reitnum. Hins vegar lækkar nýtingarhlutfall vegna þess að lóðarstærðir og skilgreining á skipulagssvæði hafa stækkað, en leyfilegt byggingarmagn helst óbreytt.

Samningar hafa verið gerðir milli lóðarhafa um innbyrðis skiptingu milli þeirra vegna lóðarinnar. Þannig standa lóðarhafar beggja lóða saman að þessari breytingu og leggja hana fram í sameiningu. Þá verður ekki séð að aðrir hagsmunaaðilar komi að málinu.

Reykjavík 18. febrúar 2021

F.h. GN Studios ehf.

Fh. Gufuness Fasteignapróunar ehf.

