

Almennar upplýsingar:

Nafn Júlíus Þór Júlíusson

Erindi nr. P-2021-01-25-0018

Kennitala [REDACTED]

Heimilisfang [REDACTED]

Póstnúmer [REDACTED]

Símanúmer [REDACTED]

Netfang julius@hoffell.is

Nafn forsvarsmanns (ef um fjöleignarhús er að ræða) Júlíus Þór Júlíusson

Netfang tengiliðs julius@hoffell.is

Greiðanda kenitala 5001180670

Greiðanda nafn Hoffell ehf.

Greiðanda netfang julius@hoffell.is

Framkvæmdasvæði

Heimilisfang/lóðarheiti Jöfurbás 9

Umsækjandi er Eigandi / eigendur

Umsækjandi Hefur kynnt sér gildandi deiliskipulag

Erindið fjallar um Breytingu á deiliskipulagi

Stutt lýsing á erindi Sendi inn skilmálabreytingu í samráði við Björn Inga.

Meðfylgjandi gögn og upplýsingar varðandi umsókn 2 þar sem við á

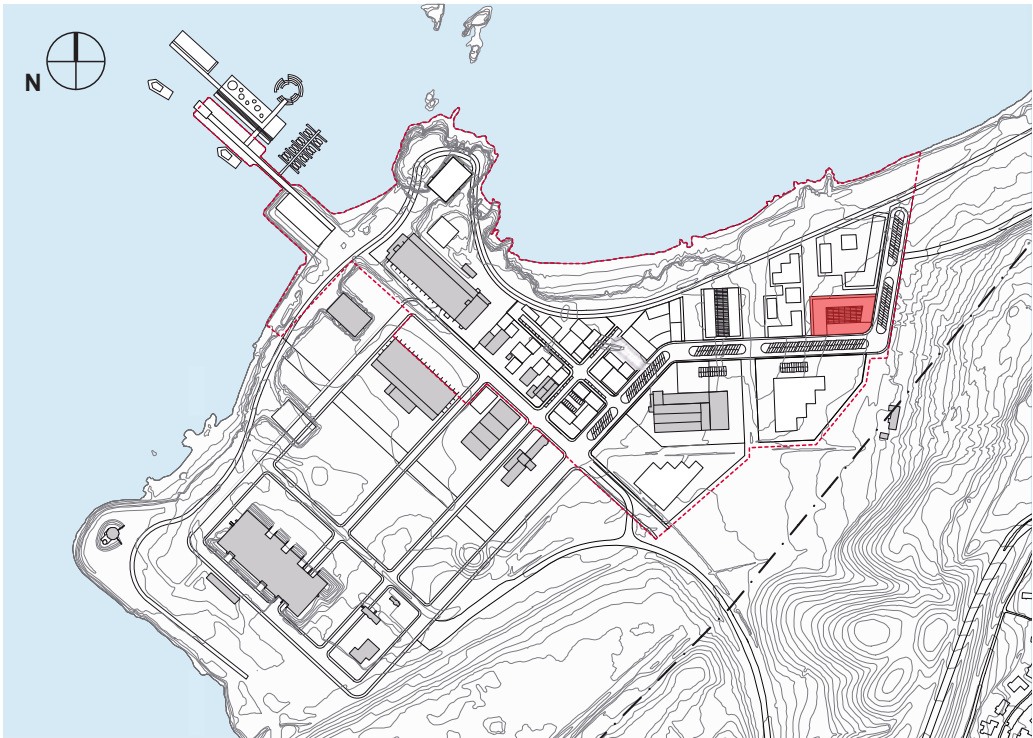
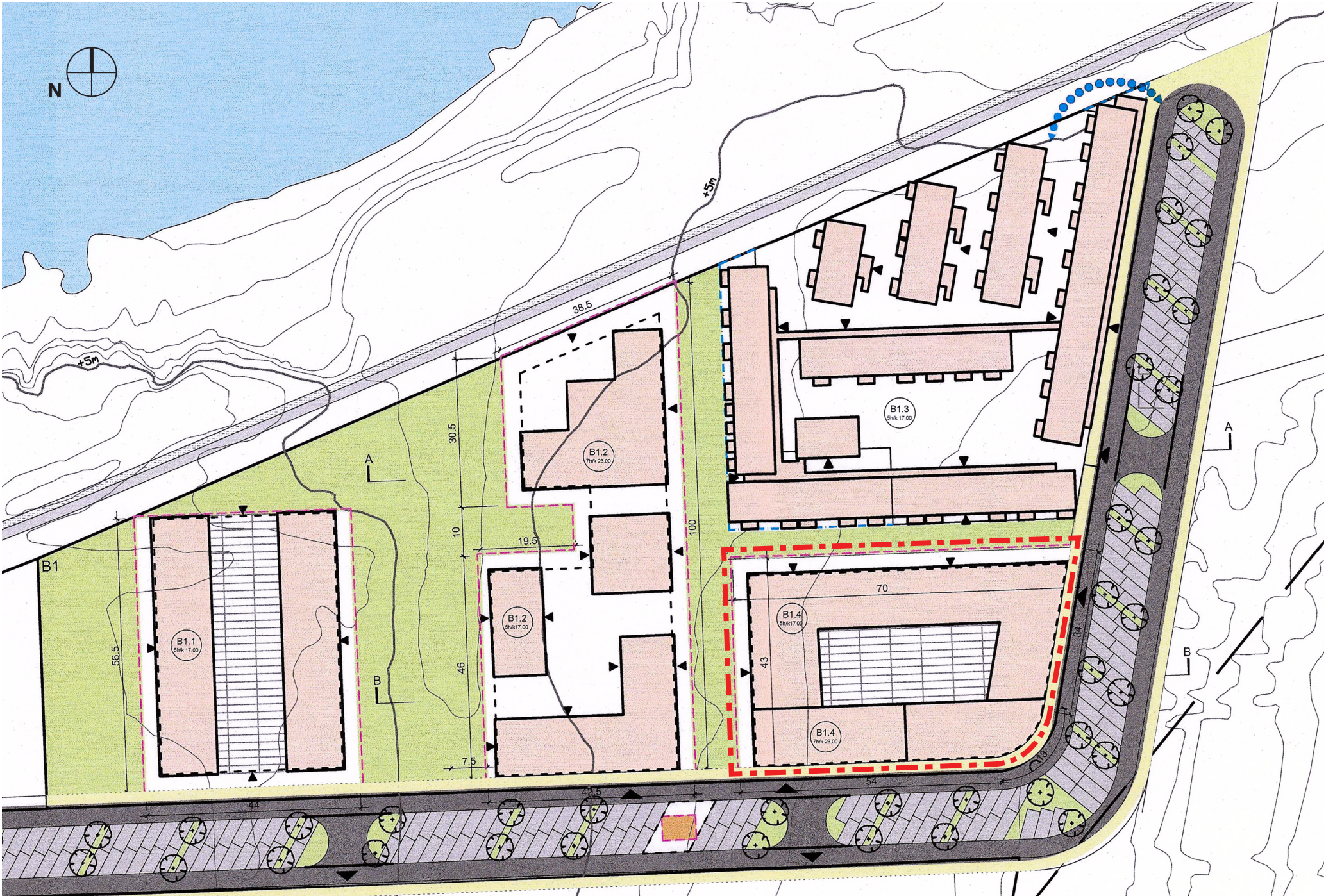
Uppdrættir

Lýsandi nafn 210118-jofurbas9-deiliskbr_A2.pdf skjals

-

-

ÓVERULEG BREYTING Á DEILISKIPULAGI Í GUFUNESI, ÍBÚÐARSVÆÐI B1.4: JÖFURSBÁS 9 SKILMÁLABREYTINGAR



STAÐSETNING LÓÐAR Á HEILDARSKIPULAGSSVÆÐI

HLUTI GILDANDI DEILISKIPULAGS - STAÐSETNING LÓÐAR SÝND TIL SKÝRINGAR (ENGAR BREYTINGAR Á UPPDRÆTTI)

Síðustu breytingar samþykktar í Skipulags- og samgönguráði 11. mars 2020, birtar í B-deild 20. apríl 2020
Mkv. 1:1.000 á A2

GREINARGERÐ

ALMENNT

Deiliskipulagsbreyting þessi tekur aðeins til lóðar B1.4, eða Jöfursbás 9, innan deiliskipulags fyrir Gufunes, fyrsta áfanga. Lóðin er eyrnamerkt fyrir þróun hagkvæmra íbúða í deiliskipulaginu.

Breytingin felur aðeins í sér breytingar á skilmálum sbr. yfirlit í töflu hér til hliðar. Staðsetning lóðar á síðasta staðfesta uppdrætti er sýnd með til skýringar. Breytingin fellur ekki frá meginmarkmiðum (leiðarljósum) skipulagsins né almennum viðmiðum fyrir íbúðarsvæði B sem fjallað er um í 5. kafla deiliskipulagsins. Lóðarmörk, nýtingarhlutfall og íbúðafjöldi er óbreyttur.

Skilmálabreytingin er efnislega í samræmi við þegar samþykktar breytingar á lóð B1.3, sem einnig er eyrnamerkt þróun hagkvæmra íbúða í deiliskipulaginu.

SKILAMÁLABREYTINGAR

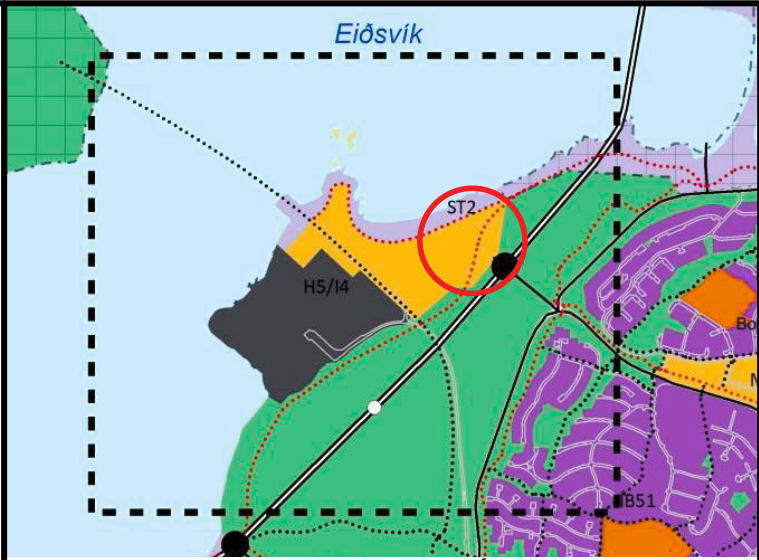
Skilmálum er breytt sbr. töflu til hliðar. Kaflanúmer vísa til kafla í greinargerð- og skilmálahefti deiliskipulags. Breytingar eru með bláu lettri.

Samantekt á skilmálabreytingum:

- Svalir mega ganga 160cm út fyrir byggingarlínu á götuhlið.
- Fallið frá kröfu um aukna salarhæð á jarðhæðum.
- Svalagangar að götum mega vera 50% af heildarlengd byggingarreits.
- Leyfilegt er að fækka bílastæðum með samkomulagi um deilibíla.
- Stærðarviðmiðum íbúða breytt.
- Aðalinngangar úr sameiginlegum miðgarði.
- Heimilt er að hafa opin stigahús ef brunahönnun leyfir. Opin stigahús mega þó ekki snúa að götuhlið reitsins.
- Fallið er frá kröfu um inndregna efstu hæð.

Að öðru leyti gildir á reitnum deiliskipulag (greinargerð og deiliskipulagsuppdráttur) samþykktur í skipulags- og samgönguráði þann 20. feb. 2019 og í borgarráði þann 21. feb. 2019 með síðari breytingum.

Skilmálar fyrir breytingu	Skilmálar eftir breytingu
Kaflí 6.9 Byggingarlína Á götuhliðum má byggja léttar útbyggingar, svalir eða svalalokanir, allt að 120cm út úr byggingarlínu.	Kaflí 6.9 Byggingarlína Á götuhliðum má byggja léttar útbyggingar, svalir eða svalalokanir, allt að 160 cm út úr byggingarlínu.
Kaflí 6.16 Salarhæð Skilyrt er lágmarks salarhæð jarðhæða 3,5m.	Kaflí 6.16 Salarhæð Þar sem eingöngu er gert ráð fyrir íbúðum á lóðinni er fallið frá kröfu um aukna salarhæð á jarðhæðum.
Kaflí 6.17 Stigahús og svalagangar Svalagangar sem snúa út á móti götum mega ekki vera lengri en 25% af heildarbyggingarlengd byggingarreits einstakra reita.	Kaflí 6.17 Stigahús og svalagangar Svalagangar sem snúa út á móti götum mega ekki vera lengri en 50% af heildarbyggingarlengd byggingarreits einstakra reita.
Kaflí 6.18 Bílastæði Fyrir íbúðarhúsnæði er miðað við eitt bílastæði á hverja 120m ² íbúðarhúsnæðis.	Kaflí 6.18 Bílastæði Fyrir íbúðarhúsnæði er miðað við eitt bílastæði á hverja 120m ² íbúðarhúsnæðis. Leyfilegt er að fækka bílastæðum á lóð með samkomulagi um deilibíla fyrir íbúa staðsetta á borgarlandi. Eitt deilibílastæði jafnast þá á við fimm hefðbundin bílastæði.
Kaflí 6.21 Íbúðargerðir, stærði og fjöldi Gert er ráð fyrir eftirfarandi stærðarviðmiðum íbúða (brúttó án geymslu): - eins herbergja íbúðir: 40-45 m² - tveggja herbergja íbúðir: 46-70 m² - þriggja herbergja íbúðir: 71-90 m² - fjögurra herbergja íbúðir: 91-120 m² - fimm herbergja íbúðir: 121-170 m²	Kaflí 6.21 Íbúðargerðir, stærði og fjöldi Gert er ráð fyrir eftirfarandi stærðarviðmiðum íbúða (brúttó með geymslu): - eins herbergja íbúðir: 35-50 m² - tveggja herbergja íbúðir: 45-70 m² - þriggja herbergja íbúðir: 65-90 m² - fjögurra herbergja íbúðir: 80-115 m² - fimm herbergja íbúðir: 100-125 m²
Kaflí 7.3 Svæði [B] Íbúðarsvæði - Inngangar bygginga skulu vera á jaðri byggingarreits gegn almenningsrýmum. - Óheimilt er að hafa opin stigahús. - Efsta hæð skal vera inndregin að lágmarki 3m frá úthlið húsa.	Kaflí 7.3 Svæði [B] Íbúðarsvæði Fallið er frá kröfu um innganga á jaðri byggingarreits gegn almenningsrými. Þess í stað verður sameiginleg aðkoma um opið SA horn lóðar og aðalinngangar í fjölbýli úr sameiginlegum garði sbr. meginreglu á reit B1.3. Heimilt er að hafa opin stigahús ef brunahönnun leyfir. Opin stigahús mega þó ekki snúa að götuhlið reitsins. Fallið er frá kröfu um inndregnar efstu hæðir húsa.



HLUTI AÐALSKIPULAGS REYKJAVÍKUR 2010-2030

- SKÝRINGAR**
- Mörk breytingar
 - Kvöð um aðkomu neyðarbíla
 - Breytt lóðarmörk
 - Lóðir
 - Byggingarreitur
 - Núverandi byggingar
 - Götur
 - Hús (dæmi um lausnir)
 - Fótgangandi vegfarendur
 - Græn almenningsvæði
 - Hjólástigur
 - Spennistöð
 - Heimilaðir bílastæðakjallarar neðanjarðar
 - 5 metrar yfir sjávarmáli
 - Tré og runnar
 - Lóðarnúmer / hámarksbyggingarhæð
 - Aðalinngangur húsa
 - Innkeyrsla á lóð (leiðbeinandi)

SAMÞYKKTIR

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í _____ þann _____ 20__

Tillagan var grenndarkynnt frá _____ 20__ með athugasemdafresti til _____ 20__.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__.

TEIKNISTOFA
ARKITEKTA
GYLFI GUDJÓNSSON
OG FÉLAGAR ehf.
arkitektar faí

VEGMÚLA 2
SÍMI 552-8740
NETFANG:

108 REYKJAVÍK
WWW.TEIKNA.IS
TEIKNA@TEIKNA.IS

001

VERK: 19-512
TEIKNAD: JEJ
KVARDI: 1:1.000 á A2
DAGS: 3.2.2021
BREYTT: