

Almennar upplýsingar:

Nafn THG Arkitektar ehf.
Erindi nr. P-2020-04-22-0073
Kennitala 4407032590
Heimilisfang FAXAFENI 9
Póstnúmer 108
Símanúmer 5451600
Netfang halldor@thg.is
Nafn forsvarsmanns (ef -
um fjöleignarhús er að
ræða)
Netfang tengiliðs oddur@thg.is

Greiðanda kennitala 680717-1090
Greiðanda nafn -
Greiðanda netfang jon.gunnarsson@gamma.is

Framkvæmdasvæði

Heimilisfang/lóðarheiti Vogabyggð svæði 1

Umsækjandi er Í umboði eiganda

Umsækjandi Hefur kynnt sér gildandi deiliskipulag

Erindið fjallar um Breytingu á deiliskipulagi

Stutt lýsing á erindi Sótt er um að fjölga B fermetrum fyrir lóðir 1-1, 1-2, 1-3, 1-4 og 1-5

Meðfylgjandi gögn og
upplýsingar varðandi
umsókn – þar sem við á

Greinagerð

Lýsandi nafn Stefnisvogur-2--B-fermetrar--20.04.2020.pdf
skjals

-

-

Reykjavík 20.04.2020

Tillaga að breytingu á skilmálum fyrir Vogabyggð- Svæði 1 Samþykkt í borgarráði 28.september 2017 með síðari breytingum

Varðar fjölgun á B fermetrum í Stefnisvogi fyrir lóðir 1-2, 1-3, 1-4 og 1-5

Við nánari vinnslu á fyrsta húsinu á þessum skipulagsreiti á lóð 1-2, þá sýnir það sig að B fermetrar eru of fáir m.a. til að hægt sé að fá rúmgóðar svalor fyrir íbúðirnar. Akstursrampi niður í bílakjallara tekur einnig til sín B fermetra. Það er mjög mikilvægt að íbúar fái notið þessara góðu staðsetningar við Elliðavoginn með rúmgóðum svölum, þar sem þeir geta verið og notið útsýnis og útiveru á svölunum. Með þessu skapast jafnframt mun meiri gæði fyrir íbúðirnar og íbúa húsanna. Breytingin felst í því að fá að fjölga B fermetum á ofanefndum lóðum úr 4,0 m² á hverja íbúð í 6,0 m² í hverja íbúð.

B fermetrar verða eftir breytingu eins kemur fram hér að neðan:

Lóð	B m ² fyrir	B m ² eftir	
1-2	285	425	
1-3	275	410	
1-4	285	425	
1-5	255	380	
Alls	1.100	1.640	fjölgun B m ² alls 540m ²

Upplýsingar um byggingarmagn eftir breytingu

Delliskipulegs- númer lóðar	Stærð lóðar m ²	Húsnæði Íbúðarbyggð A rými m ²	Hámarksfjöldi íbúða á lóð	Hámarksfjöldi bílastæða á lóð	Bíla- og hjóla- geymslur A+B rými m ²	Geymslur og tæknirými neðanjarðar A+B rými m ²	Svalir, skyggni ofl. B-rými m ²	Heildar- byggingarmagn A+B rými m ²
1-2	4.235	7.140	71	31	1.085	1.070	425	9.720
1-3	4.105	6.840	68	68	2.390	1.030	410	10.670
1-4	4.155	7.140	71	86	3.025	1.070	425	11.660
1-5	4.365	6.340	63	89	3.130	950	380	10.800
Samtals	16.860	27.460	273	274	9.630	4.120	1.640	42.850

Skilmálablöð

Lóð 1-2	Hámark	Lágmark	Athugasemdir
Lóð m ²	4235		3150 Stærð byggingarreits m ²
Heildarbyggingarmagn m ²	9720		A+B rými, húsnæði, bílageymslur, byggingar neðanjarðar, svalir ofl
Byggingarmagn m ²	7140	4760	A+B rými, húsnæði 2-5 hæðir og kennileiti + 1hæð 200m2
Bílageymslur m ²	1085		Brúttóstærð bílastæða allt að 35m2/1stæði
Byggingarmagn neðanjarðar m ²	1070		Geymslur, hjólageymslur, tæknirými
Svalir, skyggni ofl. m ²	425		B-rými
Landnotkun			Íbúðarbyggð
Starfsemi			Nýta má allt að 20% húsnæðis fyrir atvinnustarfsemi
Sjá Vogabyggð svæði 1 og 2 - Deiliskipulag			Almenn greinargerð og skilmálar fyrir innviði, gr. 4.5, 5.0 og 5.1
Kvaðir			Kvöð um holræsi og grafrarrétt
Skilmálar			
Fjöldi íbúða stk.	71	48	2 herb. 20%, 3 herb. 35%, 4 herb. 35%, 5 herb. og stærra 10 %
Leigulíbúðir (þar af)	18	12	25% af fjölda íbúða á lóðum með fleiri en 20 íbúðir
Félagsbústaðir (þar af)	4	2	5% af fjölda íbúða á lóðum með fleiri en 40 íbúðir
Fjöldi bílastæða stk.	71		Fjöldi bílastæða á lóð og eða á lóð 1-6, lágmark 0,8 P/íbúð
Hámarksfjöldi bíla á lóð	31		
Sameiginlegur garður m ²		850	20% af flatarmáli lóðar er lágmark
Gróðurþekja m ²		2118	50% af flatarmáli lóðar er lágmark
Hljóðvíst			Umferðarhávaði yfir 55dB við Kleppsmýrarveg
			Hávaði frá hafnarstarfsemi

Lóð 1-3	Hámark	Lágmark	Athugasemdir
Lóð m ²	4105		2840 Stærð byggingarreits m ²
Heildarbyggingarmagn m ²	10670		A+B rými, húsnæði, bílageymslur, byggingar neðanjarðar, svalir ofl
Byggingarmagn m ²	6840	4560	A+B rými, húsnæði 2-5 hæðir
Bílageymslur m ²	2390		Brúttóstærð bílastæða allt að 35m2/1stæði
Byggingarmagn neðanjarðar m ²	1030		Geymslur, hjólageymslur, tæknirými
Svalir, skyggni ofl. m ²	410		B-rými
Landnotkun			Íbúðarbyggð
Starfsemi			Nýta má allt að 20% húsnæðis fyrir atvinnustarfsemi
Sjá Vogabyggð svæði 1 og 2 - Deiliskipulag			Almenn greinargerð og skilmálar fyrir innviði, gr. 4.5, 5.0 og 5.1
Kvaðir			
Skilmálar			
Fjöldi íbúða stk.	68	46	2 herb. 20%, 3 herb. 35%, 4 herb. 35%, 5 herb. og stærra 10 %
Leigulíbúðir (þar af)	17	11	25% af fjölda íbúða á lóðum með fleiri en 20 íbúðir
Félagsbústaðir (þar af)	3	2	5% af fjölda íbúða á lóðum með fleiri en 40 íbúðir
Fjöldi bílastæða stk.	68		Fjöldi bílastæða á lóð og eða á lóð 1-6, lágmark 0,8 P/íbúð
Sameiginlegur garður m ²		820	20% af flatarmáli lóðar er lágmark
Gróðurþekja m ²		2053	50% af flatarmáli lóðar er lágmark
Hljóðvíst			Hávaði frá hafnarstarfsemi



Lóð 1-4	Hámark	Lágmark	Athugasemdir
Lóð m ²	4155		2890 Stærð byggingarreits m ²
Heildarbyggingarmagn m ²	11660		A+B rými, húsnæði, bílageymslur, byggingar neðanjarðar, svalir ofl
Byggingarmagn m ²	7140	4760	A+B rými, húsnæði 2-5 hæðir
Bílageymslur m ²	3025		Brúttóstærð bílastæða allt að 35m ² /1stæði
Byggingarmagn neðanjarðar m ²	1070		Geymslur, hjólageymslur, tæknirými
Svalir, skyggni ofl. m ²	425		B-rými
Landnotkun			Íbúðarbyggð
Starfsemi			Nýta má allt að 20% húsnæðis fyrir atvinnustarfsemi
Sjá Vogabyggð svæði 1 og 2 - Deiliskipulag			Almenn greinargerð og skilmálar fyrir innviði, gr. 4.5, 5.0 og 5.1
Kvaðir			
Skilmálar			
Fjöldi íbúða stk.	71	48	2 herb. 20%, 3 herb. 35%, 4 herb. 35%, 5 herb. og stærra 10 %
Leiguíbúðir (þar af)	18	12	25% af fjölda íbúða á lóðum með fleiri en 20 íbúðir
Félagsbústaðir (þar af)	4	2	5% af fjölda íbúða á lóðum með fleiri en 40 íbúðir
Fjöldi bílastæða stk.	86		Fjöldi bílastæða á lóð og eða á lóð 1-6, lágmark 0,8 P/íbúð
Sameiginlegur garður m ²		830	20% af flatarmáli lóðar er lágmark
Gróðurþekja m ²		2078	50% af flatarmáli lóðar er lágmark
Hljóðvíst			Hávaði frá hafnarstarfsemi

Lóð 1-5	Hámark	Lágmark	Athugasemdir
Lóð m ²	4365		2945 Stærð byggingarreits m ²
Heildarbyggingarmagn m ²	10800		A+B rými, húsnæði, bílageymslur, byggingar neðanjarðar, svalir ofl
Byggingarmagn m ²	6340	4230	A+B rými, húsnæði 2-5 hæðir og kennileiti + 2hæðir 200m ²
Bílageymslur m ²	3130		Brúttóstærð bílastæða allt að 35m ² /1stæði
Byggingarmagn neðanjarðar m ²	950		Geymslur, hjólageymslur, tæknirými
Svalir, skyggni ofl. m ²	380		B-rými
Landnotkun			Íbúðarbyggð
Starfsemi			Nýta má allt að 20% húsnæðis fyrir atvinnustarfsemi
Sjá Vogabyggð svæði 1 og 2 - Deiliskipulag			Almenn greinargerð og skilmálar fyrir innviði, gr. 4.5, 5.0 og 5.1
Kvaðir			
Skilmálar			
Fjöldi íbúða stk.	63	42	2 herb. 20%, 3 herb. 35%, 4 herb. 35%, 5 herb. og stærra 10 %
Leiguíbúðir (þar af)	16	11	25% af fjölda íbúða á lóðum með fleiri en 20 íbúðir
Félagsbústaðir (þar af)	3	2	5% af fjölda íbúða á lóðum með fleiri en 40 íbúðir
Fjöldi bílastæða stk.	89		Fjöldi bílastæða á lóð og eða á lóð 1-6, lágmark 0,8 P/íbúð
Sameiginlegur garður m ²		870	20% af flatarmáli lóðar er lágmark
Gróðurþekja m ²		2180	50% af flatarmáli lóðar er lágmark
Hljóðvíst			Hávaði frá hafnarstarfsemi

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

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 var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__.

Frá: Þróstur Bjarnason <throstur@bjargibudafelag.is>

Sent: þriðjudagur, 12. maí 2020 09:33

Til: ragnar@thg.is

Afrit: oddur@thg.is; Björn Ingi Edvardsson <bjorn.ingi.edvardsson@reykjavik.is>

Efni: RE: Lóð Bjargs í Vogabyggð

Sælir

Er þetta ekki í lagi hér í tölvupósti ?

Bjarg íbúðafélag gerir ekki athugasemdir við þær breytingar á fjölda B m² sem til stendur að breyta í skipulagskilmálum fyrir lóðir 1-2, 1-3, 1-4, 1-5 við Stefnisvog í Reykjavík.

Þróstur Bjarnason

Verkefnastjóri

S: 510 8102

throstur@bjargibudafelag.is

www.bjargibudafelag.is

