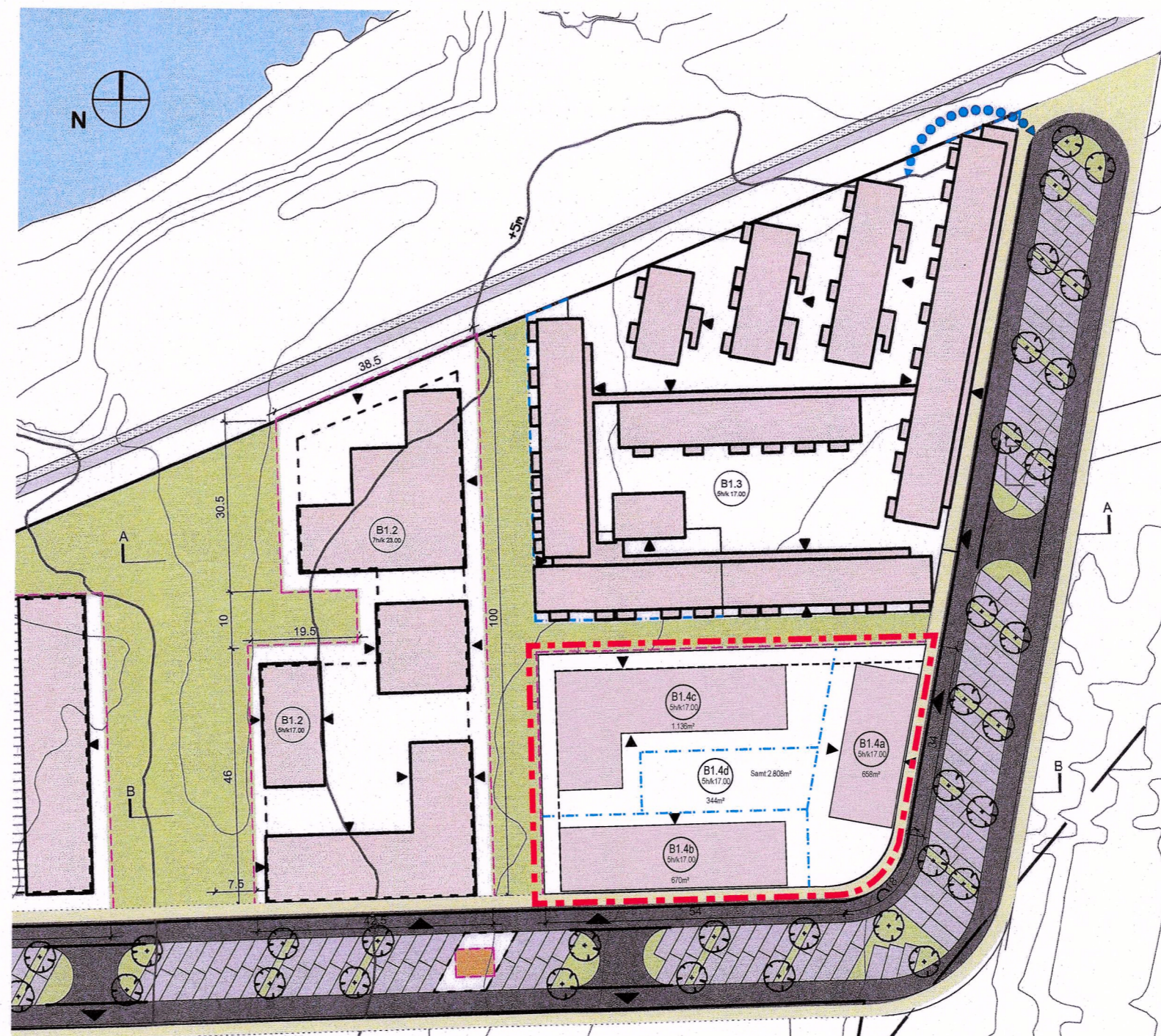
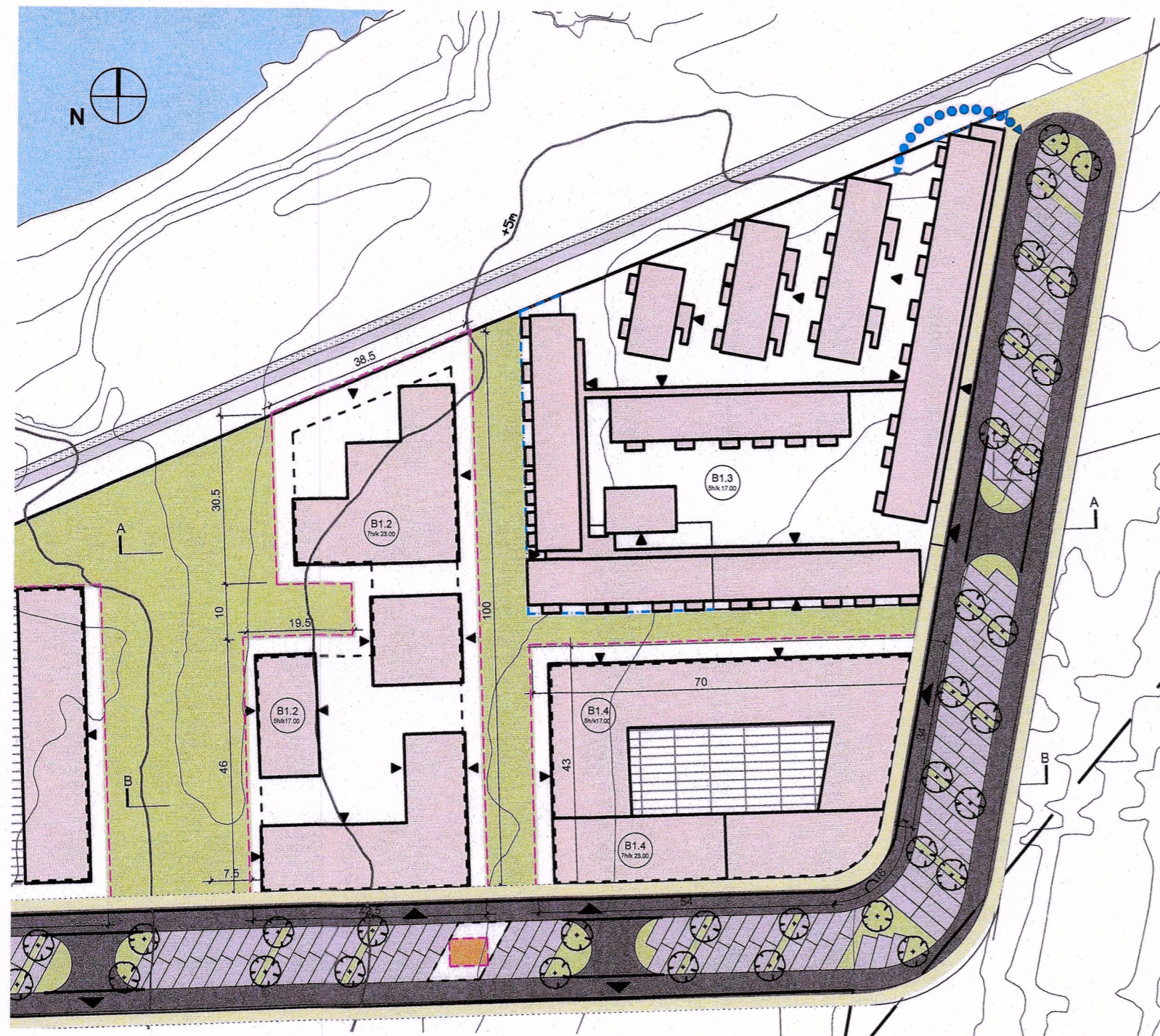


# BREYTING Á DEILISKIPULAGI Í GUFUNESI, ÍBÚÐARSVÆÐI B1.4: JÖFURSBÁS 9 SKILMÁLABREYTINGAR



## HLUTI GILDANDI DEILISKIPULAGS

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 Gufunesi, fyrsta áfanga. Lóðin er eyrnamerkt fyrir þróun hagkvæmra íbúða í deiliskipulaginu.

Breytingin felur í sér breytingar á skilmálum sbr. yfirlit í töflu hér til hliðar og að lóð er skipt upp í fjórar lóðir til að einfalda afgreiðsluferli byggingarleyfissóknna.

B1.4a: 658m<sup>2</sup>, B1.4b: 670m<sup>2</sup>, B1.4c: 1.136m<sup>2</sup> og B1.4d: 344m<sup>2</sup>.

Ytri lóðarmörkum er ekki breytt en skilgreindir fjórir lóðarhlutar (a til d).

Breyting fellur ekki frá meginmarkmiðum (leiðarljósum) skipulagsins né almennum viðmiðum fyrir íbúðarsvæði B sem fjallað er um í 5. kafla deiliskipulagsins. Ytri 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.

### SKILMÁLABREYTINGAR

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 stíghús ef brunahönnun leyfir. Opin stíghús mega þó ekki snúa að götuhlið reitsins.
- Fallið er frá kröfu um inndregna efstu hæð.

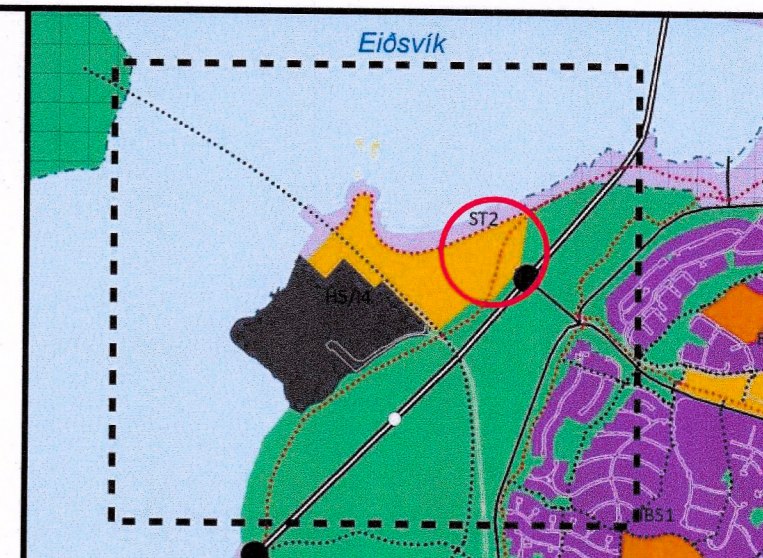
Að öðru leyti gildir á reitnum deiliskipulag (greinargerð og deiliskipulagsuppráttur) samþykktur í skipulags- og samgönguráði þann 20. feb. 2019 og í borgarráði þann 21. feb. 2019 með síðari breytingum.

## TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI

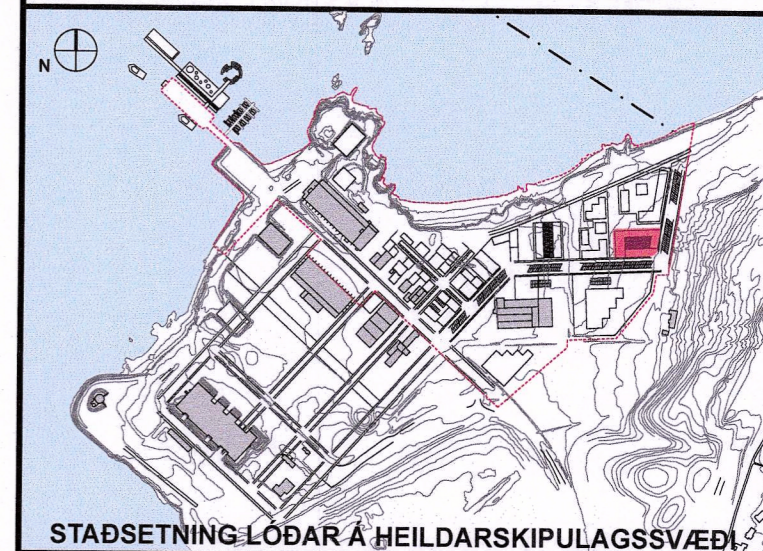
Mkv. 1:1.000 á A2

Skilmálar fyrir breytingu	Skilmálar eftir breytingu
<b>Kafla 6.9 Byggingarlína</b> Á götuhliðum má byggja léttar útbyggingar, svalir eða svalalokanir, allt að 120cm út úr byggingarlínu.	<b>Kafla 6.9 Byggingarlína</b> Á götuhliðum má byggja léttar útbyggingar, svalir eða svalalokanir, allt að 160 cm út úr byggingarlínu.
<b>Kafla 6.16 Salarhæð</b> Skilyrt er lágmarks salarhæð jarðhæða 3,5m.	<b>Kafla 6.16 Salarhæð</b> Þar sem eingöngu er gert ráð fyrir íbúðum á lóðinni er fallið frá kröfu um aukna salarhæð á jarðhæðum.
<b>Kafla 6.17 Stíghús og svalagangar</b> Svalagangar sem snúa út á móti götum mega ekki vera lengri en 25% af heildarbyggingarlengd byggingarreits einstakra reita.	<b>Kafla 6.17 Stíghús og svalagangar</b> Svalagangar sem snúa út á móti götum mega ekki vera lengri en 50% af heildarbyggingarlengd byggingarreits einstakra reita.
<b>Kafla 6.18 Bílastæði</b> Fyrir íbúðarhúsnæði er miðað við eitt bílastæði á hverja 120m <sup>2</sup> íbúðarhúsnæðis.	<b>Kafla 6.18 Bílastæði</b> Fyrir íbúðarhúsnæði er miðað við eitt bílastæði á hverja 120m <sup>2</sup> íbúðarhúsnæðis. <b>Leyfilegt er að fækka bílastæðum á lóð með samkomulagi um deilibíla fyrir íbúa staðsetta á borgarlendi. Eitt deilibílastæði jafnast þá á við fimm hefðbundin bílastæði.</b>
<b>Kafla 6.21 Íbúðargerðir, stærði og fjöldi</b> Gert er ráð fyrir eftirfarandi stærðarviðmiðum íbúða (brúttó án geymslu): <ul style="list-style-type: none"> <li>eins herbergja íbúðir: 40-45 m<sup>2</sup></li> <li>tveggja herbergja íbúðir: 46-70 m<sup>2</sup></li> <li>þrjú herbergja íbúðir: 71-90 m<sup>2</sup></li> <li>fjögurra herbergja íbúðir: 91-120 m<sup>2</sup></li> <li>fimm herbergja íbúðir: 121-170 m<sup>2</sup></li> </ul>	<b>Kafla 6.21 Íbúðargerðir, stærði og fjöldi</b> Gert er ráð fyrir eftirfarandi stærðarviðmiðum íbúða (brúttó með geymslu): <ul style="list-style-type: none"> <li>eins herbergja íbúðir: 35-50 m<sup>2</sup></li> <li>tveggja herbergja íbúðir: 45-70 m<sup>2</sup></li> <li>þrjú herbergja íbúðir: 65-90 m<sup>2</sup></li> <li>fjögurra herbergja íbúðir: 80-115 m<sup>2</sup></li> <li>fimm herbergja íbúðir: 100-125 m<sup>2</sup></li> </ul>
<b>Kafla 7.3 Svæði [B] Íbúðarsvæði</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Inngangar bygginga skulu vera á jaðri byggingarreits gegn almenningsrymum.</li> <li>Óheimilt er að hafa opin stíghús.</li> <li>Efsta hæð skal vera inndregin að lágmarki 3m frá úthlið húsa.</li> </ul>	<b>Kafla 7.3 Svæði [B] Íbúðarsvæði</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Fallið er frá kröfu um innganga á jaðri byggingarreits gegn almenningsrymi. Þess í stað verður sameiginleg aðkoma um opið SA horn lóðar og aðalinngangar í fjölbýli úr sameiginlegum garði sbr. meginreglu á reit B1.3.</li> <li>Heimilt er að hafa opin stíghús ef brunahönnun leyfir. Opin stíghús mega þó ekki snúa að götuhlið reitsins.</li> <li>Fallið er frá kröfu um inndregna efstu hæðir húsa.</li> </ul>

Lagfært að lokinni auglýsingu dags. 2. júlí 2021: Lóð skipt í 4 hluta.



HLUTI AÐALSKIPULAGS REYKJAVÍKUR 2010-2030



STAÐSETNING LÓÐAR Á HEILDARSKIPULAGSSVÆÐI

## 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 meðanjarðar
- 5 metrar yfir sjávarmáli
- Tré og runnar
- Lóðarnúmer / hámarksbyggingarhæð
- Aðalinngangur húsa
- Innkeyrsla á lóð (leiðbeinandi)

## SAMPYKKTIR

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt **á embætti skipulagsfulltrúa** þann **2. júlí 2021**.

Tillagan var auglýst frá **14. maí 2021** með athugasemdafrest til **30. júní 2021**.

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


**TEIKNISTOFA  
ARKITEKTA**  
 GYLFI GUÐJÓNSSON  
 OG FÉLAGAR ehf.  
 arkitektar fal

**001**  
 VERK: 19-512  
 TEIKNAD: JEJ  
 VEGMÚLA 2 108 REYKJAVÍK  
 SÍMI 552-8740 WWW.TEIKNA.IS  
 NETFANG: TEIKNA@TEIKNA.IS

DAGS: 3.2.2021  
 BREYTT: 2.7.2021