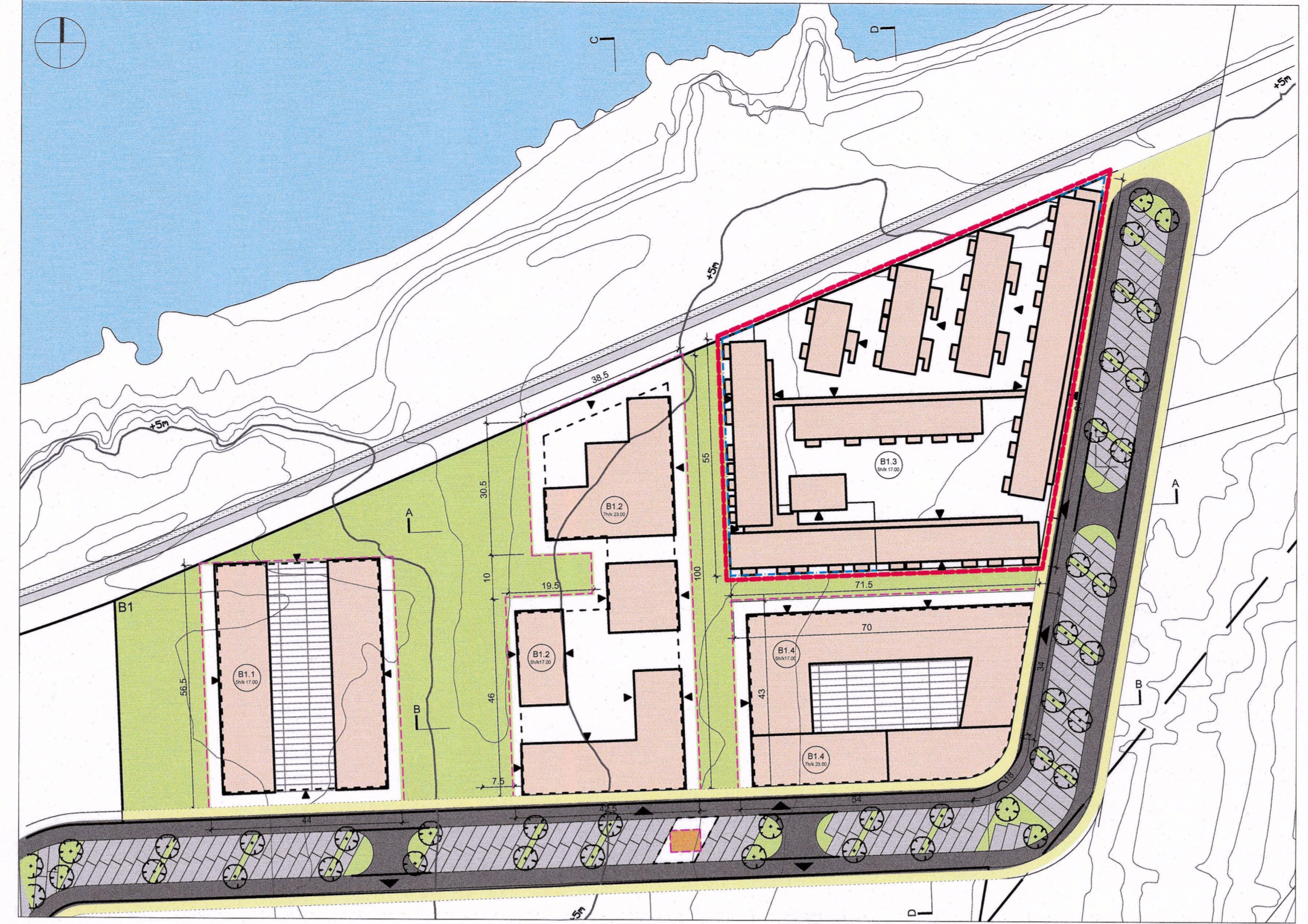


# BREYTING Á DEILISKIPULAGI Í GUFUNESI: ÍBÚÐASVÆÐI B1.3 - Uppdráttur og greinargerð



Gildandi skipulagsuppdráttur

1:1000



Tillaga að deiliskipulagsbreytingu

1:1000

**Greinargerð**  
Lögð er fram breytingartillaga á deiliskipulags Gufunes, fyrsta áfanga sem nær til einnar lóðar á íbúðarsvæði (svæði B). Breytingin nær til lóðarinnar B1.3 sem er eyrnamerkt fyrir þróun hagkvæmra íbúða í deiliskipulaginu. Breytingin er í samræmi við markmið skipulagsins um hagkvæmar íbúðir. Í tillögunni er lóðin stækkuð og sérskilmálum bætt við.

**Tilgangur**  
Við þróun nýrra lausna fyrir hagkvæmt húsnæðis á lóðinni hefur komið í ljós að breyta þarf deiliskipulagi svo hægt sé að ná fram þeirri hagkvæmni sem stefnt er að.  
Þessi breyting fellur ekki frá meginmarkmiðum (leiðarljósum) skipulagsins né almennum viðmiðum fyrir íbúðarsvæði B sem fjallað er um í 5. kafla. Þau sérákvæði sem lagt er til að bæta við á lóð B1.3 eru til þess að tryggja aukna hagkvæmni íbúða á lóðinni. Varðandi salarhæð jarðhæða sem settir eru samkvæmt almennum skilmálum, kafla 6.16, er ekki að sjá að þeir skilmálar þjóni tilgangi þar sem eingöngu íbúðir eða samnotarymi íbúa eru á jarðhæðum.

Stækkan lóðarinnar tekur mið af mörkum nærliggjandi lóða án þess að skerða þær þar sem almenningssvæði liggur á milli. Markmiðið með stækkan lóðarinnar er að stækka garðsvæði lóðarinnar og koma fyrir fleiri íbúðum með lágrestri byggð.

- Breytingin**  
Breytingartillagan felur í sér:
- Stækkan lóðar úr 4.771 m<sup>2</sup> í 5.641 m<sup>2</sup>. Breytingin tekur mið af forni nærliggjandi lóða og breytir ekki stærð þeirra. Áfram verður almenningssvæði milli lóða.
  - Ekki er gert ráð fyrir að byggt verði neðanjarðar.
  - Hámarks byggingarhæð er lækkuð úr 7 hæðum (23,0m) í 5 hæðir (17,0m).
  - Nýtingarhlutfall (NHF) ofanjarðar helst óbreytt.
  - Bilastæðapörf skipulagsins er reiknuð út sem 1 stæði pr. 120 m<sup>2</sup>. Breytt bilastæðapörf fyrir lóðina, miðað við hámarks nýtingu, verður því 76 stæði. Þar af eru 58 í almenningssvæði við lóðina. Gert er ráð fyrir að bæta við 4 stæðum í almenningssvæði umfram kvaðir og verður nánari útfærsla ákveðin á hönnunarstigi.
  - Breytingar á sérskilmálum lóðar til samræmis við hugmyndir um hagkvæmt húsnæði.
    - o Gert verður ráð fyrir minni íbúðum en tilgreint er í almennum skilmálum.
    - o Lágmarks salarhæð er ekki takmörkuð umfram kvaðir byggingareglugerðar.
    - o Fallið er frá kröfu um inndregnar efstu hæðir.
    - o Mögulegt er fá afslátt á fjölda bilastæða innan lóðar með samkomulagi um deilibíla.
  - Aðkoma neyðarbíla og lestunar/losunar bíla innan lóðar verður tryggð.
  - Gert er ráð fyrir djúpgámum á lóð.
- Gert verður ráð fyrir allt að 130 íbúðum á lóðinni með eftirfarandi stærðarviðmiðum (brúttó):
- eins herbergja íbúðir, 30-35 m<sup>2</sup>
  - tveggja herbergja íbúðir, 45-53 m<sup>2</sup>
  - þriggja herbergja íbúðir, 55-65 m<sup>2</sup>
  - fjögurra herbergja íbúðir, 60-70 m<sup>2</sup>

**Breytingar í greinargerð**  
Breytingar eru gerðar á sérskilmálum fyrir lóð B1.3 í skilmálatöflu í 7. kafla greinargerðarinnar. Stærðir í töflunni sem snúa að lóð B1.3 eru uppfærðar:

		BYGGINGARMAGN												
	Reitur	Lóð	Lóðarstærð (m <sup>2</sup> )	Núverandi (m <sup>2</sup> )	Íbúðir a+b (m <sup>2</sup> )	Atvinnu- starfsemi (m <sup>2</sup> )	Heildarmagn ofanjarðar (m <sup>2</sup> )	Neðan- jarðar (m <sup>2</sup> )	Svæði (m <sup>2</sup> )	NHF svæði	NHF ofanjarðar	NHF ofan og neðanjarðar	Bilastæða- þörf	Bilastæði í almenningssvæði
FYRIR	B1	B1.3	4771		7706	0	7706	4771				1,62	2,62	64
EFTIR	B1	B1.3	5641		9138	0	9138	0			1,62	1,62	76	

Á bls. 108 í greinargerðinni er skilmálatöflu fyrir lóð B1.3. Tölur um hámarks fjölda og m<sup>2</sup> verða uppfærðar. Að auki verður bætt inn sérskilmálum vegna hugmynda um hagkvæmar íbúðir.

Tafla með sérskilmálum lóðar B1.3 eftir breytingu, breytingar og viðbætur í töflunni er litaðar bláar:

Lóð B1.3	Hámark (f. breytingu)	Hámark (e. breytingu)	Athugasemdir
Lóð m <sup>2</sup>	4771	5641	
Núverandi m <sup>2</sup>	0	0	
Heildarbyggingarmagn m <sup>2</sup>	12477	9138	
Byggingarmagn ofanjarðar m <sup>2</sup>	7706	9138	Á 2-5 hæðum.
Byggingarmagn neðanjarðar m <sup>2</sup>	4771	0	

Starfsemi íbúðir	130	Fjöldi íbúða
Skilmálar		
Atvinnustarfsemi m <sup>2</sup>	0	0
Íbúðir (A+B) m <sup>2</sup>	7706	9138

Fjöldi bilastæða f. atvinnust. 1/50 m <sup>2</sup>	0	0
Fjöldi bilastæða f. íbúðarst. 1/120 m <sup>2</sup>	64	76

**Samtala**

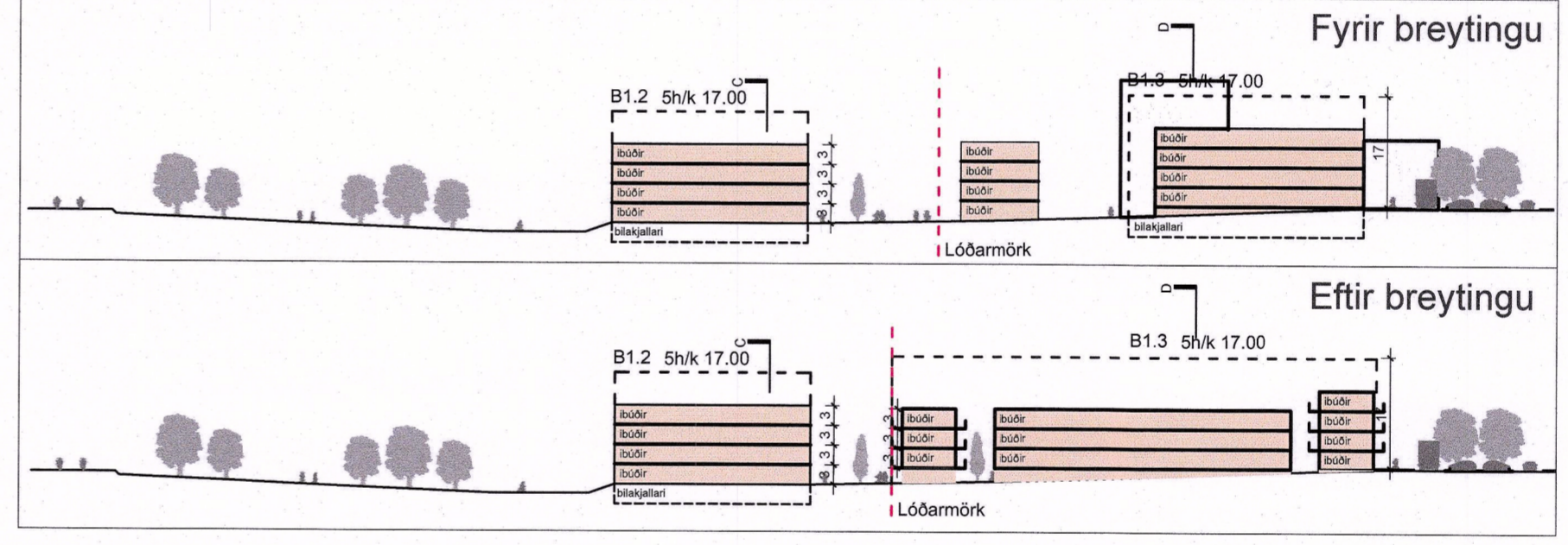
Bilastæði í almenningssvæði	58	62
Kröfur um heildarfjölda eftir frádrátt stæða í almenningssvæði	6	14

Lágmarks salarhæð er ekki takmörkuð umfram kvaðir byggingareglugerðar. Ekki er gerð krafa um inndregnar efstu hæðir. Stærðir svalarganga er ekki takmörkuð umfram kvaðir byggingareglugerðar. Hægt er að fækka stæðum á lóð með samkomulagi um deilibíla fyrir íbúa.

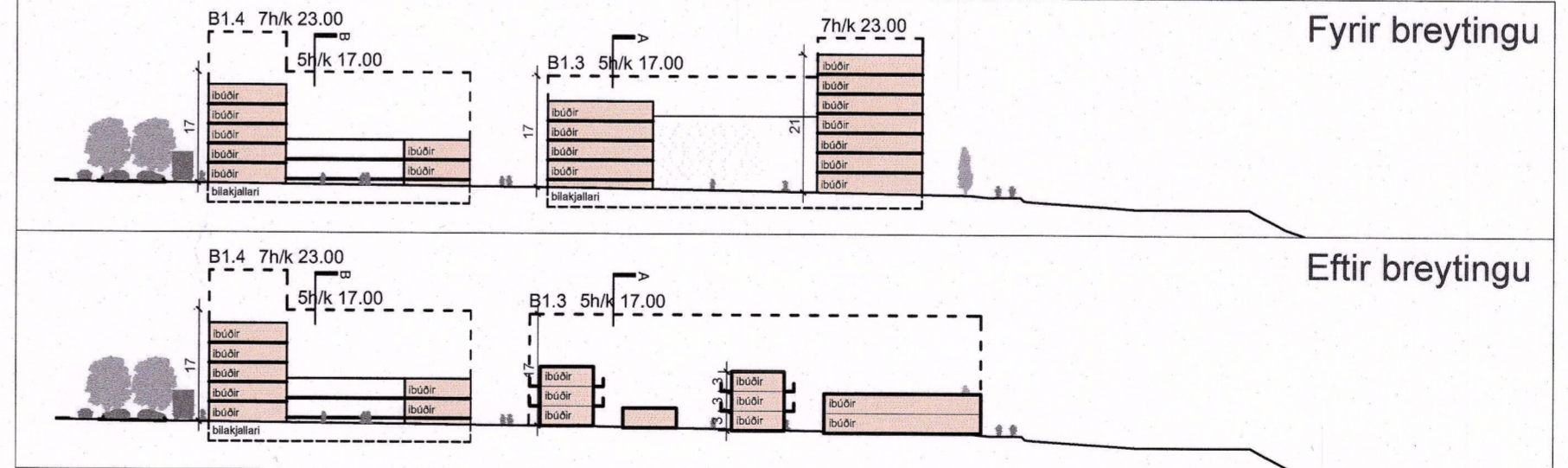
- Breyting á uppdrætti**
- Lóðarmörk eru færð 7 m vestur og 15,8 m til suðurs þannig að hak á lóðinni er tekið út. Þá er norð-austurohn lóðarinnar fært að mörkum almenningssvæðis við sjávarsíðuna.
  - Hámarkshæð húsa er lækkuð úr 7 hæðum/23 m í 5 hæðir/17 m og er auðkennt á uppdrætti.
  - Sínd er breytt leiðbeinandi útgáfa á mögulegum lausnum húsa.
  - Aðkoma (innkrysla) neyðarbíla og bíla til lestunar/losunar er sínd á uppdrætti.

- Breytingar eftir auglýsingu**
- Mörk deiliskipulags lagfærð svo þau ná nú aðeins utan um ný lóðarmörk.
  - Lagfæringar í texta og á skýringamyndum í samræmi við breytt skipulagsmörk.

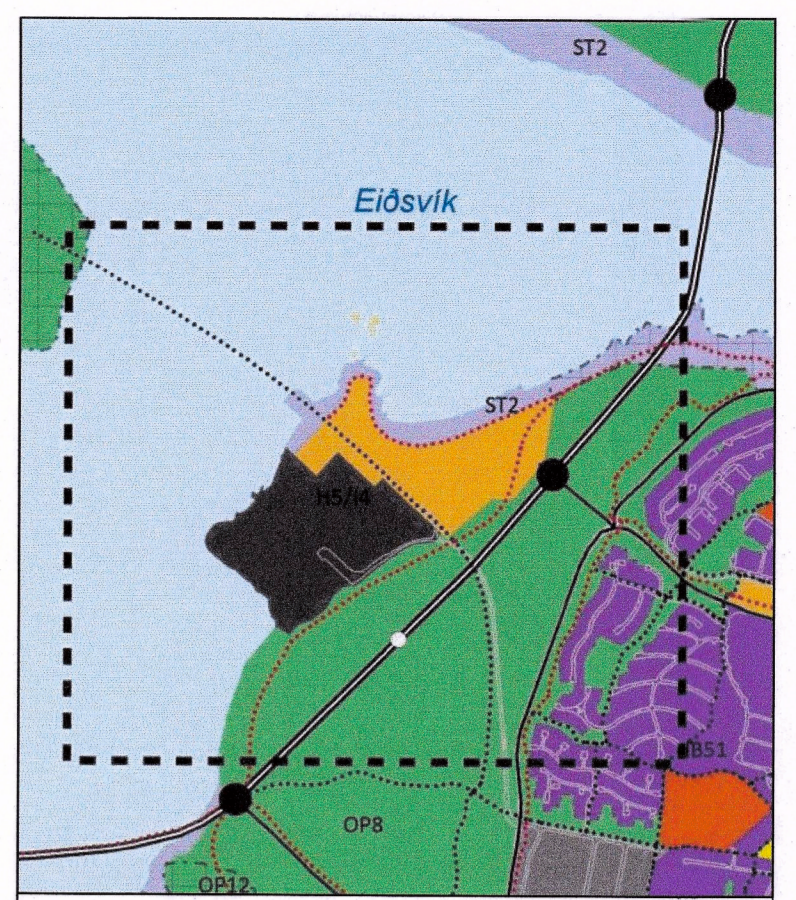
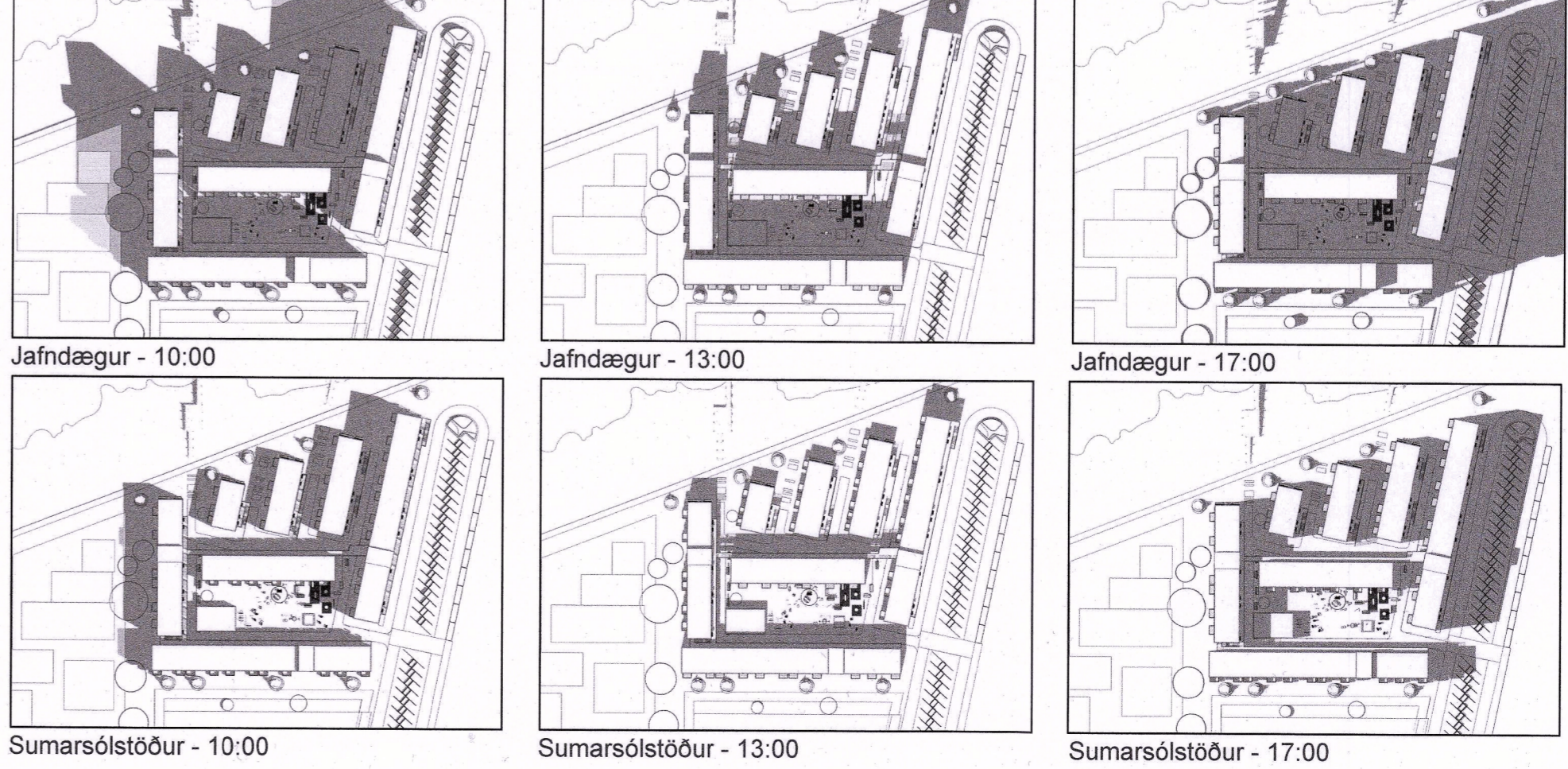
Snið AA 1:1000



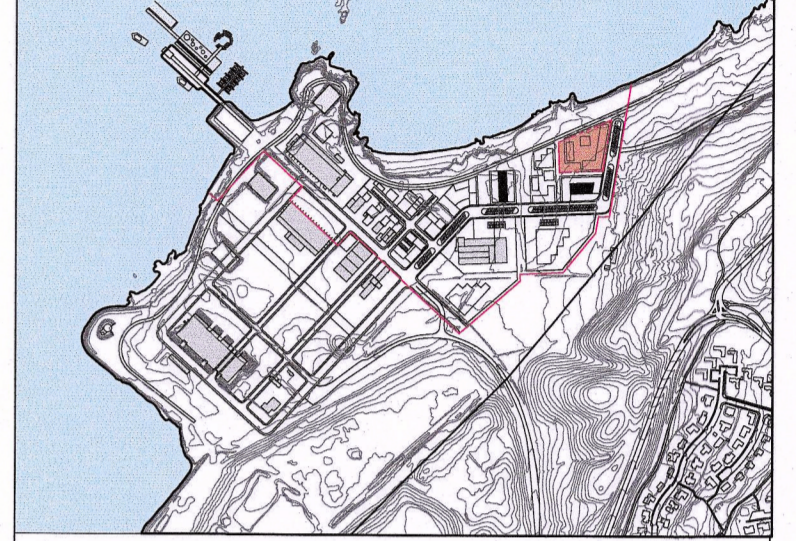
Snið DD 1:1000



Skuggavarp



Úr Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030



**Staðsetning breytinga**

**Skýringar**

- mörk breytingar
- breytt lóðarmörk
- lóðir
- byggingarreitur
- núverandi byggingar
- götur
- hús (dæmi um lausnir)
- fótgangandi vegfarendur
- græn almenningssvæði
- hjólastígur
- spennustöð
- heimiladír bilastæðakjallarar neðanjarðar
- 5 metrar yfir sjávarmál
- tré og runnar
- lóðarnúmer / hámarks byggingarhæð
- ▶ aðalinnangangur húsa
- ▶ innkrysla á lóð (leiðbeinandi)

0 50 100m (ISO A1)

DEILISKIPULAGSBREYTING ÞESSI SEM FENGID HEFUR MEDFERD Í SAMRÆMI VIÐ ÁKVÆÐI mgr. 43. gr. SKIPULAGSLAGA nr. 123/2010

VAR SAMÞYKKT í borgarráði þann 4. júlí 2019 OG 8. samb. afg. f. skipulagsfulltrúa þann 13. september 2019  
TILLAGAN VAR AUGLÝST FRÁ 24. júlí 2019 MEÐ ATHUGASEMDFREST TIL 4. sept. 2019.

AUGLÝSING UM GILDISTÖKU BREYTINGARINNAR VAR BIRT Í B-DEILD STJÓRNARTÍÐINDA ÞANN 4. september 2019

**YRKI ARKITEKTAR**  
Mýrargötu 26, 101 Reykjavík  
Sími: +354 552 6629  
Kt: 560997-3109  
www.yrki.is  
yrki@yrki.is

Ásdís H. Ágústsdóttir Arkitekt FAI  
Sölveig Berg Arkitekt FAI

VERKSALUP	VERK
PÖRPIÐ	GUFUNES ÍBÚÐASVÆÐI B.1.3
DAÐSETN:	27.6.19
MKV:	1:1000 (A1)
TEKNAÐ AF	SK/GA
ÚTGEFID AF	SK/SB
TEIKNING	D01
VERK NR.	V337
TEIKNING NR.	1 af 2
ÚTGÁFA	Br. 12.9.19