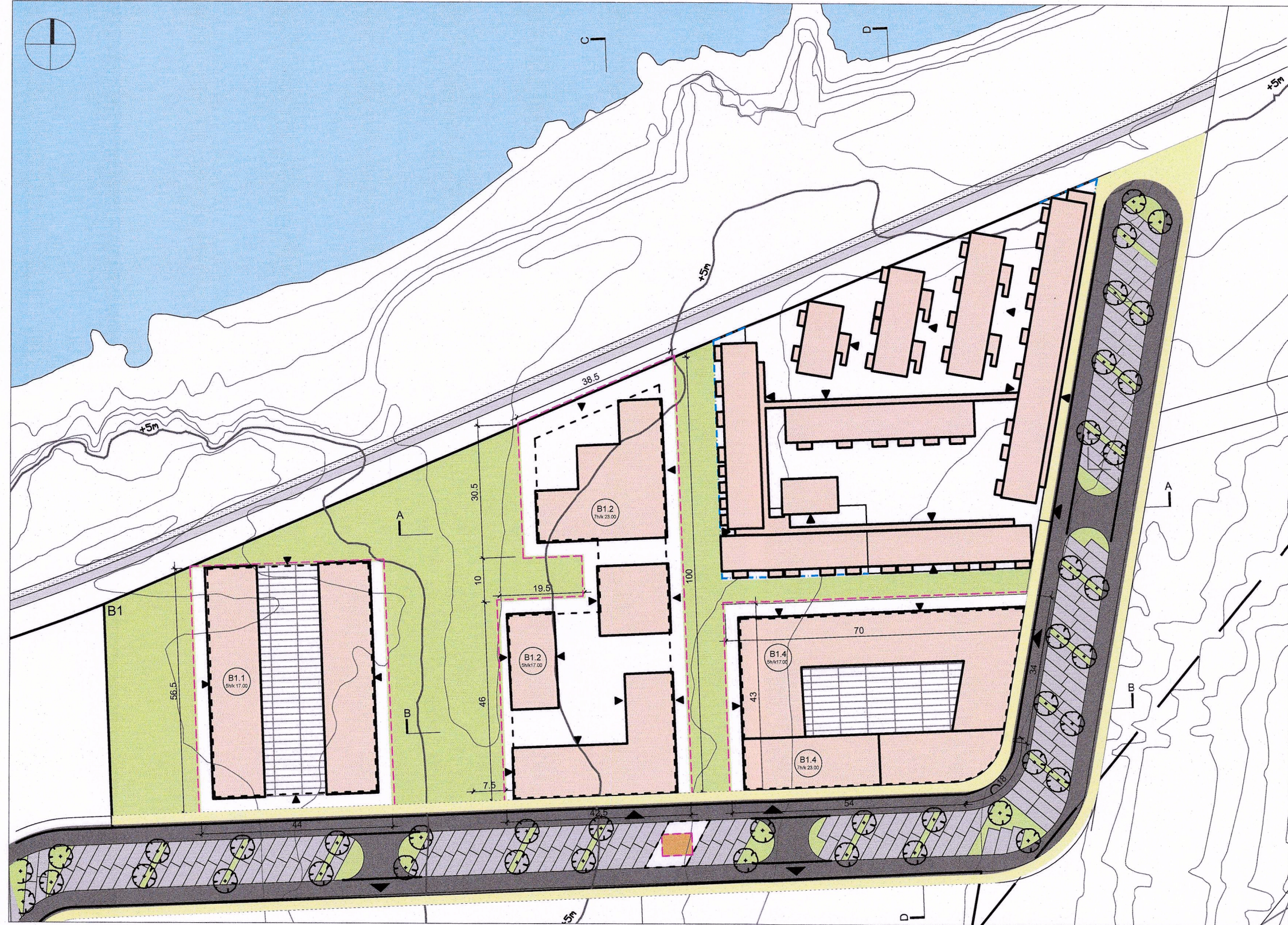


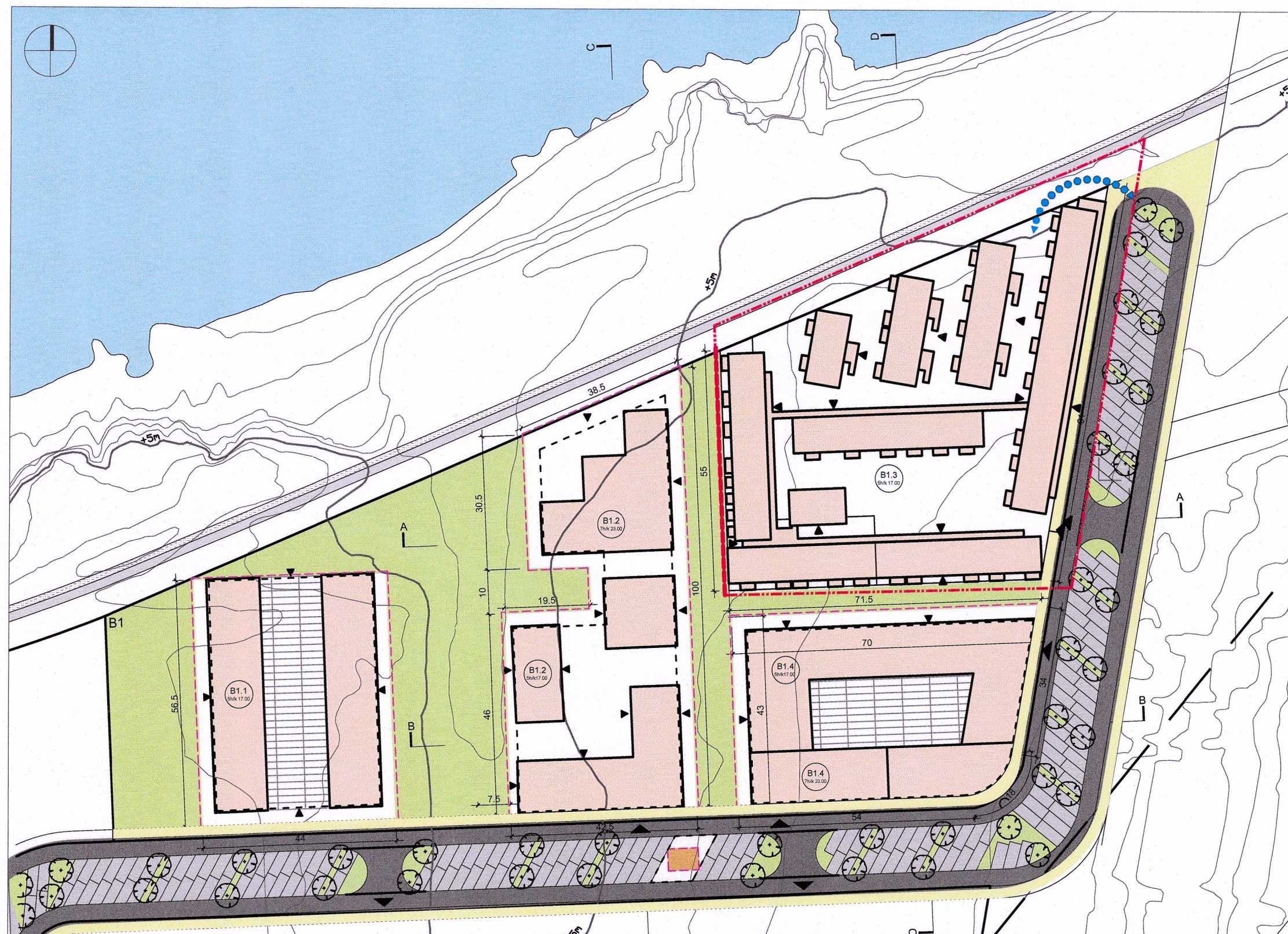
# ÓVERULEG BREYTING Á DEILISKIPULAGI Í GUFUNESI, ÍBÚÐASVÆÐI B1.3: JÖFURSBÁS 11

## FJÖLGUN ÍBÚÐA OG AÐKOMA NEYÐARBÍLA - Uppdráttur og greinargerð



Gildandi skipulagsuppdráttur

1:1000



Tillaga að deiliskipulagsbreytingu

1:1000

### Greinargerð

Lögd er fram breytingartillaga á deiliskipulagi Gufunes, fyrsta áfanga, sem nær til lóðarinnar B1.3, eða Jöfursbás 11. Lóðin er eyrnamerkt fyrir þróun hagkvæmra íbúða í deiliskipulaginu.

#### Tilgangur

Við frekari þróun og hönnun íbúða á lóðinni hefur komið í ljós hægt sé að fjölga íbúðum á lóðinni án þess að breyta byggingarmagni (m<sup>2</sup> ofanjarðar). Því er hér lögð fram tillaga að breytingu á deiliskipulagi þar sem íbúðum á lóðinni er fjölgað. Þá var talið æskilegt að merkja á uppdrátt aðkomu neyðarbíla, nánar tiltekið körfubíla slökkviliðs.

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

#### Breytingin

Breytingin felur í sér:

- fjölgun íbúða á lóð úr 130 í 137 en byggingarmagn er óbreytt fyrir lóðina,
- bætt er við kvöð um aðkomu körfubíla slökkviliðs framhjá lóð B1.3 inn á uppdrátt íbúðasvæðis B.

Aðrir skilmálar haldast óbreyttir. Breytingin er ekki talin hafa teljandi áhrif á nærliggjandi lóðir.

Breyting á uppdraetti af íbúðasvæði B er þannig að lögd er kvöð á borgarland og lóð B1.3 meðfram norð-austur horni lóðarinnar (sjá skýringarmyndir hér að neðan). Kvöðinni er ætlað að tryggja aðgengi neyðarbíla (sér í lagi körfubíla slökkviliðs) að innigarði lóðarinnar. Kvöðin leggur skyldur á lóðarhafa að útfæra frágang á lóð og nær umhverfi (borgarland) með nægilegu burðarlagi fyrir körfubíla slökkviliðs. Akstursleið skal uppfylla kröfur um lágmarksbreiddir, beygjaradius og burðarlag. Þar sem aðgengi liggur um borgarland þarf að vinna að nánari útfærslu í samstarfi við borgina.

Vegna þessa eru gerðar breytingar í skilmálatöflu fyrir lóð B1.3 sem er á bls. 108. Tölur um hámarks fjölda íbúða er breytt. Breytingin í töfunni eru lítaðar með bláu letri:

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

Starfsemi	Íbúðir	Fjöldi íbúða
Íbúðir	130	137

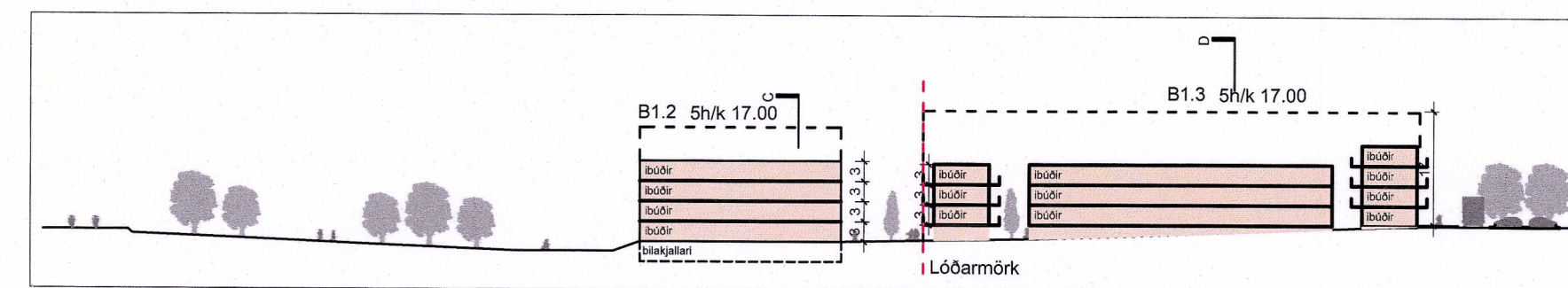
Skilmálar	0	0
Atvinnustarsemi m <sup>2</sup>	0	0
Íbúðir (A+B) m <sup>2</sup>	9138	9138

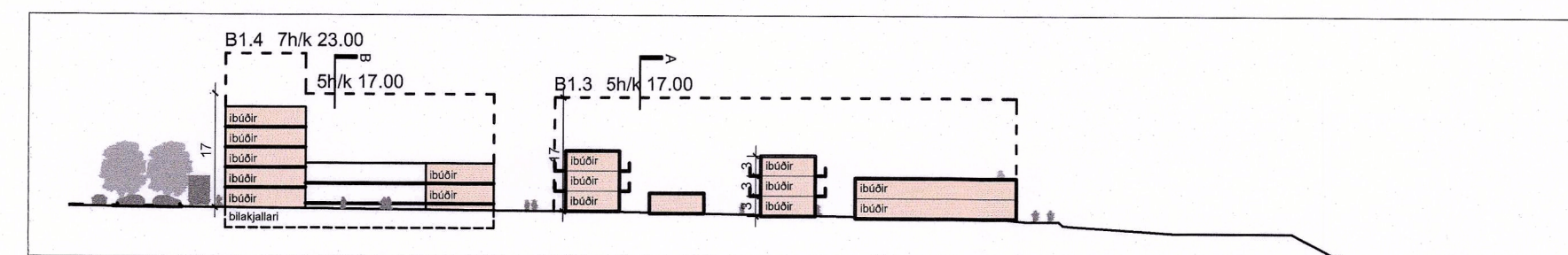
Fjöldi bilastæða f. atvinnust. 1/50 m <sup>2</sup>	0	0
Fjöldi bilastæða f. íbúðarst. 1/120 m <sup>2</sup>	76	76
Samtala	76	76
Bilastæði í almenningssými	62	62
Kröfur um heildarfjölda eftir frádrátt stæða í almenningssými	14	14

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 deilubíla fyrir íbúa. Lögd er kvöð um akstur neyðarbíla meðfram norð-austur horni lóðar. Gera skal ráð fyrir nánari útfærslu akstursleiðar á aðaluppdráttum.

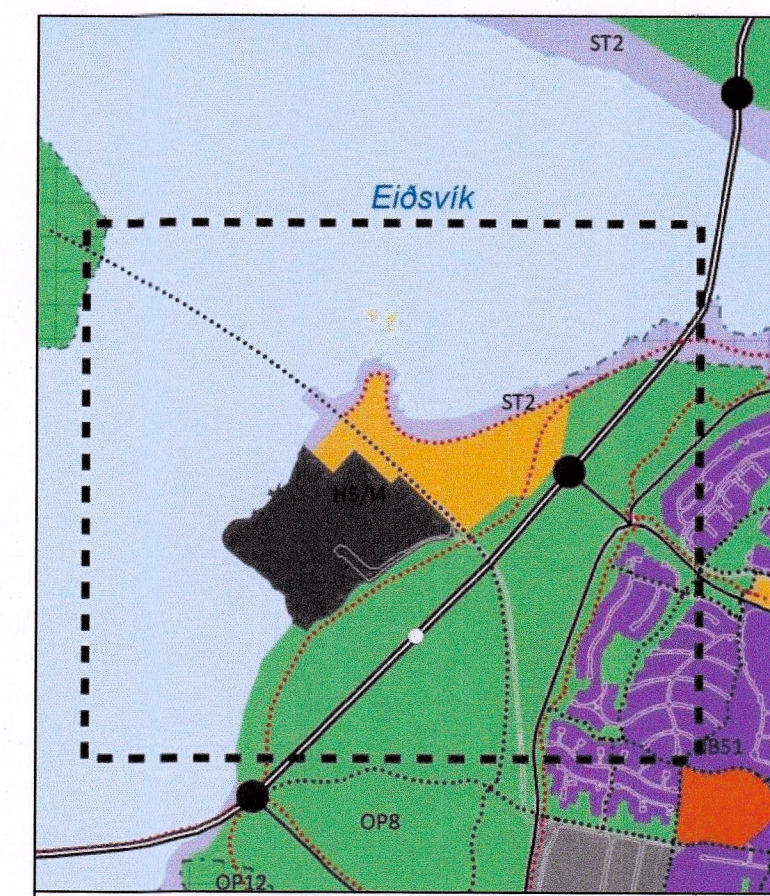
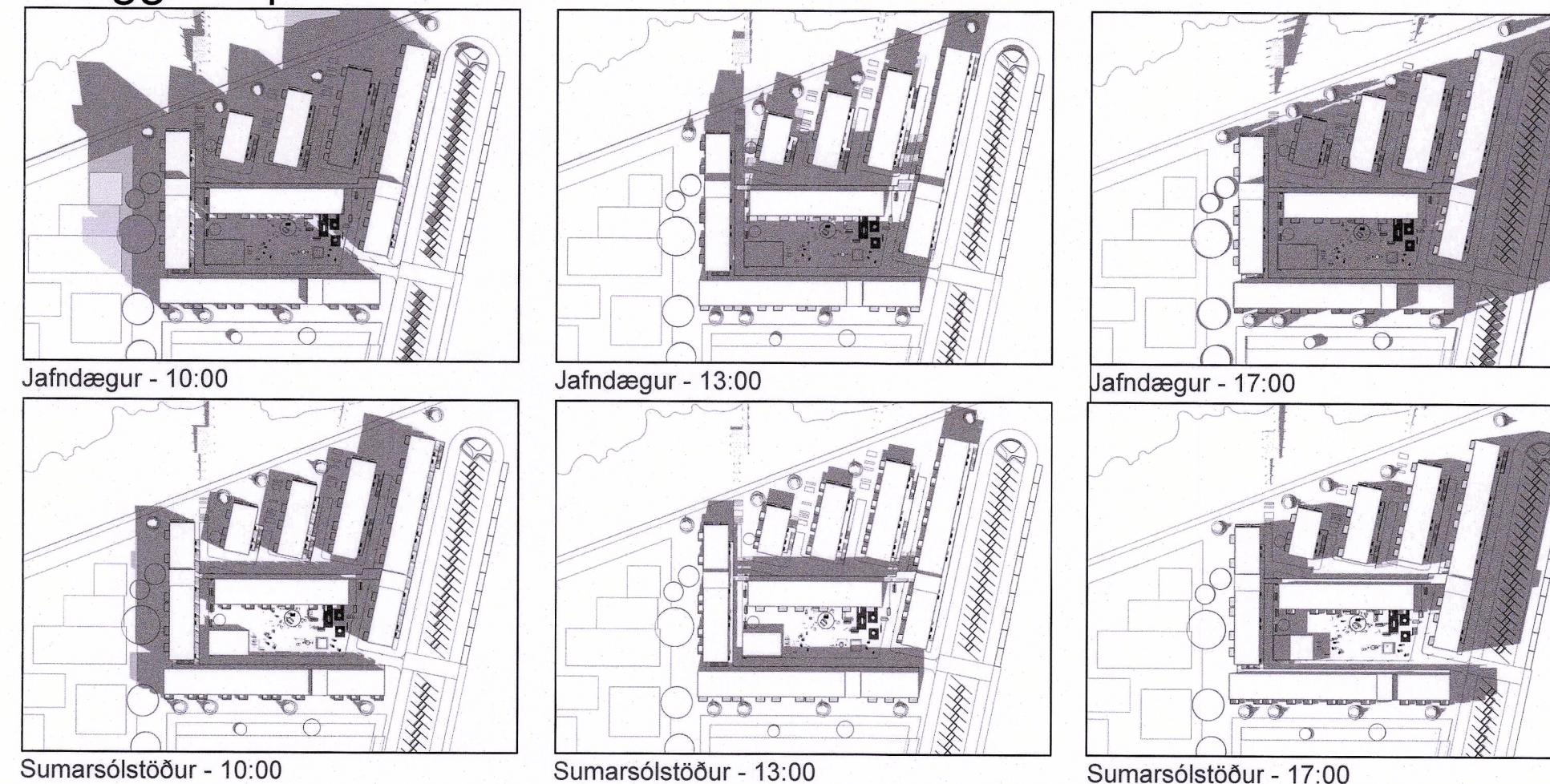
### Snið AA 1:1000



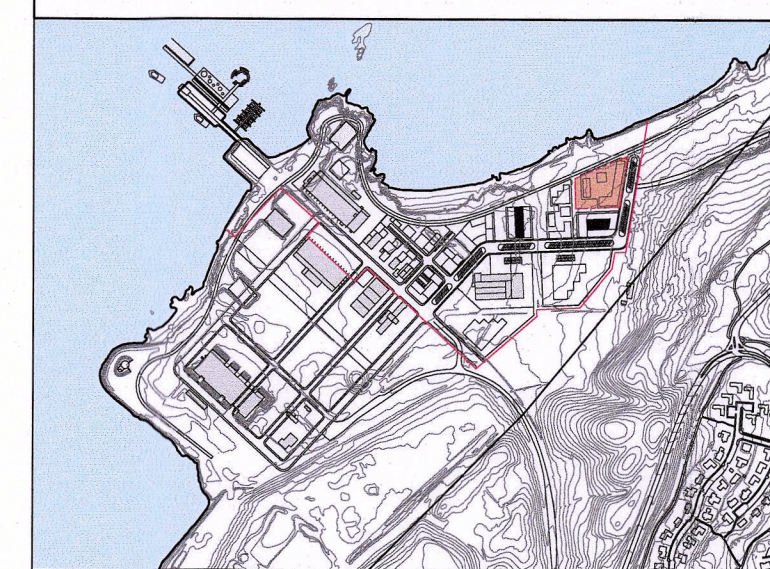
### Snið DD 1:1000



### Skuggavarp



Úr Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030



**Staðsetning breytinga**

**Skýringar**

- mörk breytingar
- kvöð um aðkomu neyðarbíla
- ný lóðarmörk
- lóðir
- byggingarreitur
- núverandi byggingar
- götur
- hús (dæmi um lausnir)
- fótgangandi vegfarendur
- græn almenningssvæði
- hlólastígur
- spennustöð
- heimilaðir bilastæðakjallarar neðanjarðar
- 5 metrar yfir sjávarmál
- tré og runnar
- lóðarnúmer / hámarks byggingarhæð
- aðalinnangangur húsa
- innkeyrsla á lóð (leiðbeinandi)

0 50 100m (ISO A1)

DEILISKIPULAGSBREYTING ÞESSI, SEM FENGID HEFUR MEDFERÐ Í SAMRÆMI VID AKVÆÐI 2. MGR. 43 GR. SKIPULAGSLAGA NR. 123/2010, VAR SAMÞYKKT ÍX *Skipulag samþykkið* ÞANN *11. mars 2020* TIL SAMRÆMIS VID HEIMILÍ 3. MGR. 44. GR. I.F. VAR BREYTINGIN EKKI GRENNÐARKYNNT ÞAR SEM HÚN VARÐAÐI EKKI HAGSMUNI ANNARRA EN REYKJAVÍKURBORGAR OG/EDA UMS/ÆKJANDA.

AUGLÝSING UM GILDISTÖKU BREYTINGARINNAR VAR BIRT Í B-DEILD STJÓRNATÖND, ÞANN *20. apríl 2020*.



**YRKI ARKITEKTAR**  
 Myrargötu 26, 101 Reykjavík  
 Sími: +354 552 6629  
 Kt: 560997-3109  
 www.yrki.is  
 yrki@yrki.is  
 Ásda H. Ágústsdóttir, Arkitekt FAI  
 Sveig Berg, Arkitekt FAI

VERKAUR	VERK
ÞORPÍÐ	GUFUNESI ÍBÚÐASVÆÐI B.1.3
DAGBEIT	MKV. TEIKNAD AF ÚTGEFID AF
02.03.20	1:1000 (A1) GA GA/SB
TEIKNING	VERK NR. TEIKNING NR. ÚTGÁFA
D01	V337 1 af 1