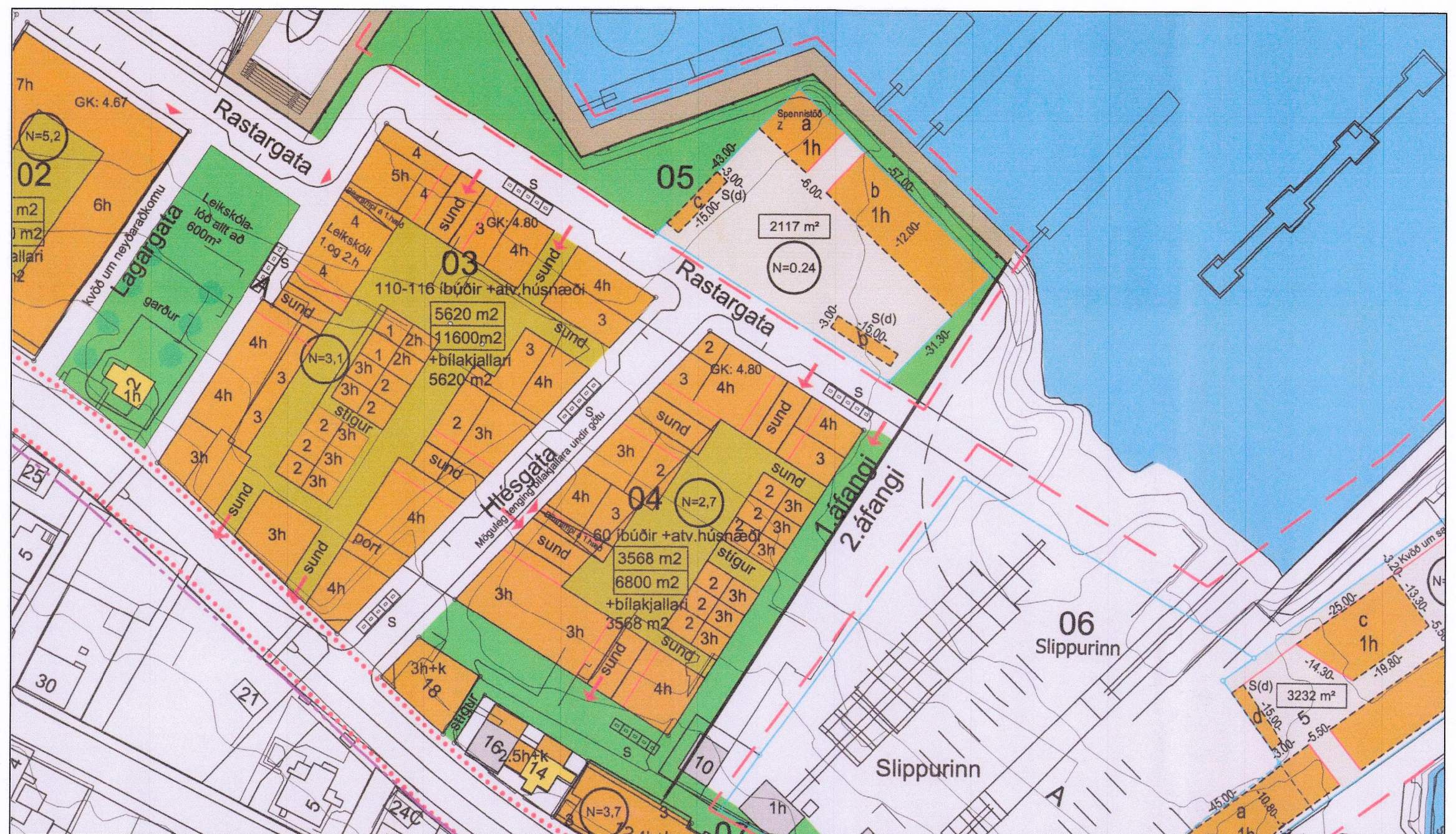


# VESTURBUGT - REITIR 03 OG 04 - BREYTT DEILISKIPULAG 2023

## FYRIR



GILT DEILISKIPULAG FYRIR VESTURBUGT, REITI 05 OG 06 SAMÞYKKT 2018.03.15, MEÐ GILDANDI BREYTINGUM FYRIR REIT 03 OG 04 SAMÞYKKT 2016.02.02 FÆRÐA INN Á UPÐRÁTT. 1:1000

Svæði nr.	svæði stærð m <sup>2</sup>	bygginga magn m <sup>2</sup>	bílgeymsla m <sup>2</sup>	bílastæði	fjöldi íbúða	p.a. fjöldi Rvk.húsa	atvinnu húsnæði	leik-skóli	nýting m.kjallara
1	3900	3300	1500	33	0	0	3300		1,3
2	2410	9500	3000	90	68	0	0		5,2
3	5620	11600	5620	97	110	40	880	600	3,1
4	3568	6800	3568	56	60	30	785		2,9
5	400	0	0	0	0	0	400		
7	2140	7411	0	0	4	0	7411		3,6
<b>Samtals</b>	<b>17638</b>	<b>39011</b>	<b>14688</b>	<b>276</b>	<b>242</b>	<b>70</b>	<b>12776</b>	<b>600</b>	

**Tölulegar upplýsingar**  
 Í gildi er breytt deiliskipulag fyrir Vesturbugt reit 03 og 04 samþykkt í borgarstjórn 2. febrúar 2016. Heildardeiliskipulag fyrir reitinn er Slippur og Eitlingsreitir stigr. 1.116 og 1.115.3 sem tók gildi 11. júní 2007. Breyting fyrir reit 03 og 04 tók gildi 3. febrúar 2014 og svo var gert deiliskipulag til að fjölga íbúðum sem tók gildi 2. febrúar 2016.

**Lýsing breytinga:**  
 Fjölga íbúða:  
 Íbúðum fjölga úr 123 í 170 (byggingarmagn í m<sup>2</sup> er óbreytt sem og hámarksstöðni húsa).  
 Fallið hefur verið frá sérmerktri staðsetningu leigubúða en í stað þess býð í haginn fyrir jafnri blöndun séreignarhúsnæðis og Reykjavíkurhúsa um allt skipulagssvæðið. Af þeirri ástæðu hafa íbúðir verið minnkaðar og þeim fjölgað.  
 Stöðlun, þakkerð, þaksvallar sem og aðgengi almennings að öllu útsvæði á jarðhæð er óbreytt.

**Staðsetning sorggámareita:**  
 Breyting á staðsetningu, færast af austurhlíð Hlésgötu yfir á vesturhlíð hennar.

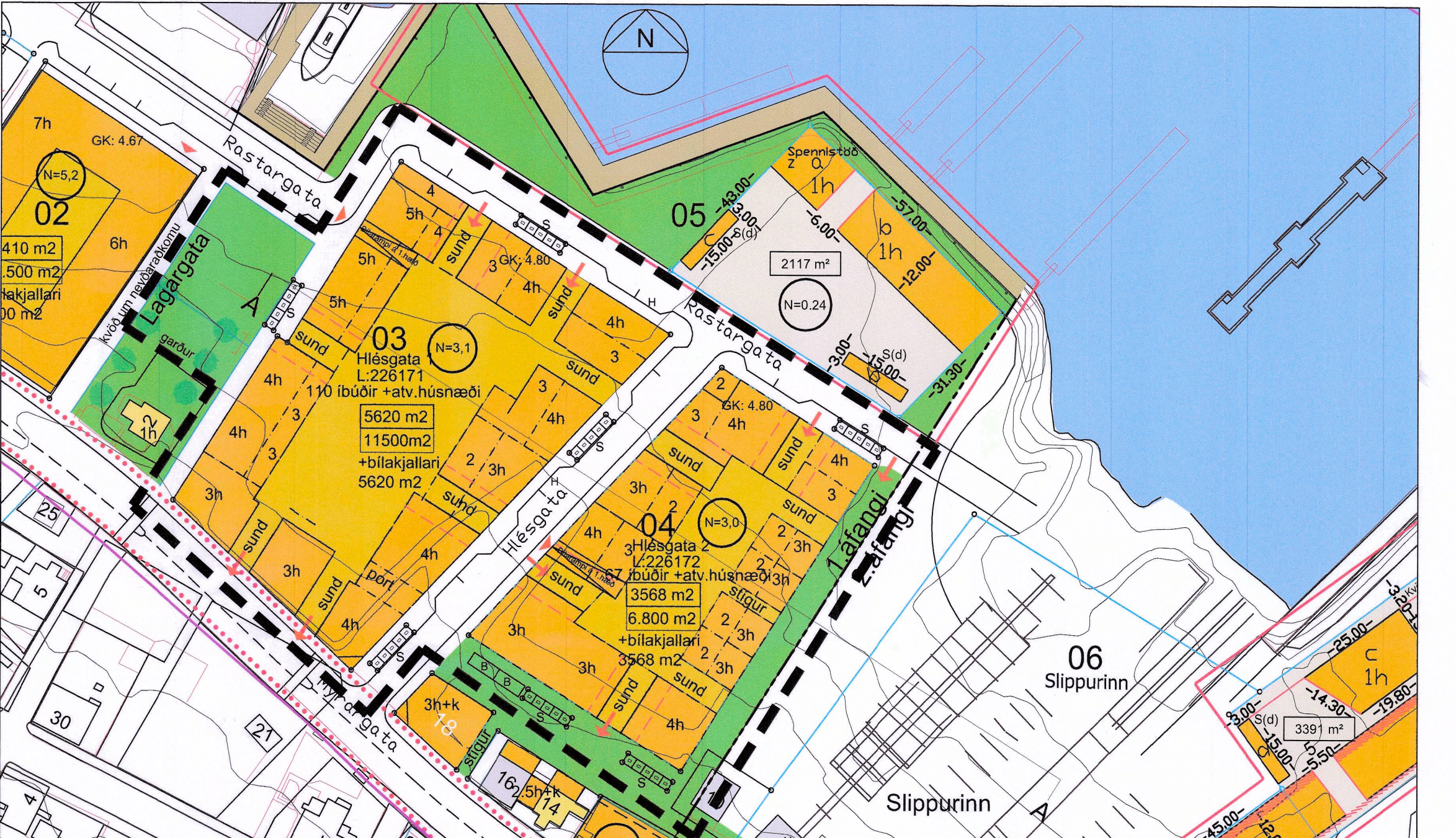
**Breytingar á stigagöngum og svalargöngum:**  
 Almenn er áfram óheimill að hafa svalaganga á byggingum á reitum 03 og 04 – en með þessari breytingu er heimilt að staðsetja svalaganga í þremur byggingum sem snúa langhlöðum út að Hlésgötu. Svalagangar skulu snúa að inngangi og að þeir verði eins stuttir og lítt áberandi og kostur er. Því er fallið frá kröfu um að stigagangar með lytu skuli vera fyrir 1-2 íbúðir.

**Breyting á staðsetningu leikskóla:**  
 Heimilt er að vera með leikskóla á tveimur hæðum (1. og 2.hæð) á reit 03, allt að 600m<sup>2</sup> að stærð. Afgangur leiksvæðið er á grænu svæði norðan gamla steinþæjarins. (Aður var leikskóli staðsettur á 4 og 5.hæð – með leiksvæði á þaki)

**Aðrar minni breytingar:**  
 • Sund við sunnanverða Hlésgötu breytt í einnar hæðar port.  
 • Á fjöllyshúsum F1 og F2 má byggja 40-80% af efstu hæðum (var 40-60%).  
 • Þaksvallar eru skilyrtar að Hafnargötu en valkveðjar á stölluðum þökum annars staðar.  
 • Fækkja má raðhúsum og breikka á hvorum reit. Gerð er kvóð um að þeim sé skipt í tvær lengur á hvorum reit og að stigur á milli þeirra sé ekki mjórrir en 3m.

**Sameining reita:**  
 Í stað reita 03A og 03B verður einn reitur 03. Bítanngangur fækkar um einn við sameiningu reits. Lóð reit 04 minnkar til suðurs og verður nú samhlíta ytri byggarinnu reits. Kvóð um aðgengi neyðaríla á reit 03 sett inn á uppdrátt í samræmi við gildandi skilmáa gr.3.1.1  
 Að öðru leyti gilda eldri skilmálar og uppdrættir.

## EFTIR



BREYTT DEILISKIPULAG FYRIR VESTURBUGT, REITIR 03 OG 04 1:1000

Svæði nr.	svæði stærð m <sup>2</sup>	bygginga magn m <sup>2</sup>	bílgeymsla m <sup>2</sup>	bílastæði	fjöldi íbúða	atvinnu húsnæði	nýting m.kjallara
3	5.620	11.500	5.620	52	110	790	3,1
4	3.568	6.800	3.568	31	67	630	3,0
<b>Borgarland samtals</b>	<b>9.188</b>	<b>18.300</b>	<b>9.188</b>	<b>14</b>	<b>177</b>	<b>1.420</b>	

97 bílastæði = 87 bílastæði samkv. samgöngumati og 10 bílastæði fyrir hreyfihamlaða samkv. bygg. reglugerð

**Tölulegar upplýsingar**  
 Í gildi er breytt deiliskipulag fyrir Vesturbugt reit 3 og 4 samþykkt í borgarstjórn 2016.02.02 og breytt deiliskipulag fyrir reit 5 og 6 samþykkt 2018.02.16.

**Lýsing breytinga:**  
**Byggingarmagn:**  
 Hámarks byggingarmagn reita 03 og 04 ofanjarðar er lækkað og fer úr 18.400 m<sup>2</sup> í 18.300 m<sup>2</sup>.  
**Fjöldi íbúða:**  
 Lýflegur fjöldi íbúða fer úr 170 íbúðir í 170 + 7 íbúðir fyrir búsetuáætlun.  
 Að lágmarki skulu 25% íbúða vera leigubúðir sem mega ekki fara í skammtímaleigu.

**Hæð húsa:**  
 Hæðir húsa eru almennt 1-4 hæðir en fimm hæðir á einum stað á N-V horni reits 03. Hæð húsa F4 hækkar nú úr 4 hæðum í 5. Að öðru leyti eru húshæðir óbreyttar.

**Raðhús/fjöllyshús:**  
 Raðhús R2 á reit 03 eru felld út og inngangur stækkað sem því nemur.  
 Raðhús R2 á reit 04 breyttast í fjöllyshús.

**Sérafnotarnými fyrir íbúðir á jarðhæð:**  
 Sérafnotarnými íbúða á jarðhæð verði eins og almennir skilmálar fyrir svalir, þ.e. 1,5m úr fyrir byggingareit og engin takmörk eru fyrir djúpt sérafnotarnými.

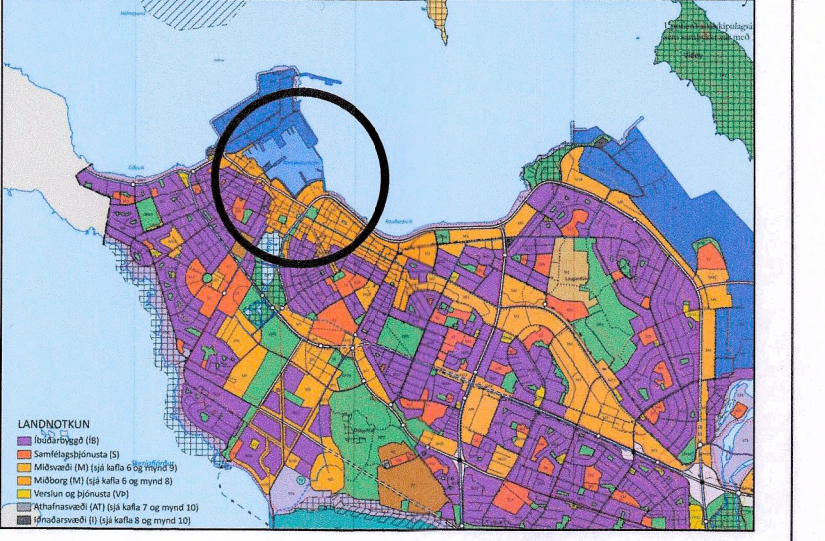
**Bílgeymslur, bíla og hjólastæði:**  
 Endurskoðaðar bíla- og hjólastæðakröfur fyrir reit 03 og 04 í Vesturbugt eru í samræmi við nýtt samgöngumat dags. sept 2023. Bílastæði á yfirborði eru á borgarlandi. Öll almenn bílastæði á yfirborði og í kjallara skulu vera samnýtt og almenn bílastæði í bílakjallurum skulu vera opin og aðgengileg fyrir almenning. Bílgeymslur á reit 03 og 04 veru aðskildar og ná ekki út fyrir byggingareiti. Jarðlag á almenningsrymum ofan á bílakjallara skal vera minnst 0,6m. Als er gert ráð fyrir 87 staðum auk bílastæða fyrir hreyfihamlaða sem samkvæmt byggingareglugerð teljast 10 staði.  
 Af 87 staðum eru 28 almenn staði þar af 3 deilíbílstaði og 2 staði fyrir búsetuáætlun. Af 10 staðum fyrir hreyfihamlaða eru 9 fyrir íbúða og 1 fyrir atvinnuhúsnæði. 14 bílastæði eru á yfirborði við götur í borgarlandi. 80 hjólastæði eru á yfirborði við götur og í inngöngum. Bílgeymslur eru aðskildar fyrir reit 03 og 04. Bílgeymslur í reit 03 = 36 bílast. fyrir íbúða, 9 opin almenn bílastæði, 2 staði fyrir deilíbíla, 5 staði fyrir hreyfihamlaða og 200 hjólast. Bílgeymslur í reit 04 = 22 bílast. fyrir íbúða, 5 opin almenn bílastæði, 1 staði fyrir deilíbíla, 3 staði fyrir hreyfihamlaða og 120 hjólast.  
 Sér siglasvæði með inn- og útgangi ásamt lytu fyrir almenningur geti nýtt sér opin bílastæði í kjallara. Valkvætt er hvort bílastæði fyrir íbúða veru læst eða opin fyrir almenning. 3 staði fyrir deilíbíla samkvæmt samgöngumati skulu vera merkt sem og 10 staði fyrir hreyfihamlaða samkvæmt byggingareglugerð og 2 staði fyrir búsetuáætlun fátíðra.

**Leikskóli:**  
 Ekki er gert ráð fyrir leikskóla og kvóð um hann er felld út.

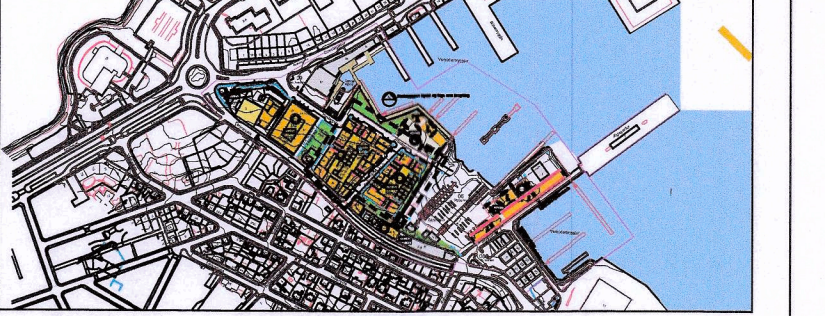
**Atvinnuhúsnæði á jarðhæð:**  
 Atvinnuhúsnæði á jarðhæð að Myragötu í reit 03 gerð F5 og F6 breyttast í íbúðir.  
 Atvinnuhúsnæði á jarðhæð subúthúðar reits 4 gerð F5 og F6 breyttast í íbúðir og þarf af allt að 500 m<sup>2</sup> aetlað fyrir fyrreindrar heimildar um búsetuáætlun fyrir fátíðra.

**Staðsetning sorggámareita:**  
 Viðbótarreitir fyrir djúpsorggama fyrir reit 07 er komið fyrir sunnan við reit 04. Séríóð er fyrir alla djúpgama. Endanleg staðsetning og stærð lóðar er samkvæmt mællílaði.

**Hönnun bygginga:**  
 4 arkitektastofur skulu hanna reit 03 og 04 og þá 2 arkitektastofur hvorn reit.  
 Að öðru leyti gilda eldri skilmálar og uppdrættir.



ADALSKIPULAG REYKJAVÍKUR 2040



VESTURBUGT DEILISKIPULAG 2016

Mællílað sýna lóðamörk, nákvæmar stærðir lóða, byggingareiti, innkeyslur inn á lóðir og kvæðir af einhverjar eru.

### LYKLAR

- Mörk skipulagssvæða
- Opin svæði til sérstakra nota
- Lóðamörk
- Stærð lóðar í fermetrum
- Hámarks byggingarmagn
- Bindandi byggingarlina
- Óbundin byggingarlina
- Núverandi byggingar
- Vernað byggjagagnstur
- Byggingareitur, hámark
- Opil svæði ofan á bílgeymslu
- Byggingareitur bílageymslu
- Innakstur í bílgeymslu (staðsest, ekki bundin)
- Nýtingarhlutfall lóðar með bílgeymslu
- Fjöldi hæða í húsi
- Þakgarður
- Gólfhlöð neðstu aðgangshæðar
- Spennstæði
- Kvóð um 6m þil milli húsa á 12 m svæði
- Kvóð um 6m þil milli húsa á 1.hæð á 12 m svæði
- Sorpjuggjamar-Leitbandandi fjöldi + staðsetning
- Bílastæði fyrir búsetuáætlun fátíðra.
- Bílastæði fyrir hreyfihamlaða.
- Reitaskipting skipulagssvæða
- Aðgengi neyðaríla
- Deiliskipulagsbreytingarsvæði

Uppdráttur S12 lagfærður dags.29.02.2024 eftir auglýsingu. Breytt er: Deiliskipulagsbreytingarsvæðið á Deiliskipulagsbreytingarsvæði Snið A Reitir 3 Snið 2 Reitir 3 Fjöldi og stærð raðhúsa leiórétt á Sniðlinur og húshæðir 2/E

Uppdráttur S11 lagfærður dags.24.04.2024 eftir auglýsingu. Breytt er: Tölulegar upplýsingar um íbúðarhúsnæði á neðstu skýringamynd.

Uppdráttur S10 lagfærður dags.16.05.2024 eftir auglýsingu. Breytt er: Skipt um úrdrátt úr skipulagi fyrir breytingu. Í stað úrdratts úr skipulagi fyrir reit 03 og 04 samþykktu 2016.02.02 er nú úrdráttur úr skipulagi fyrir reit 03 og 06 samþykkt 2018.03.15.

**FERLI SKIPULAGSINS**  
 Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengió hefur meðferð í samræmi við skvæði 1.mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í myndunarsviðs- og skipulagsráði 3.júní 2024 og í borgarstjórn 7.maí 2024 og í borgarstjórn 23.maí 2024.  
 Tiltágan var auglýst frá 14.október 2023 með athugasemdafrestri til 31.janúar 2024.  
 Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deld Stjórnartíðinda þann 30.maí 2024.

HEITI VERKS: VESTURBUGT DEILISKIPULAGSUPPDRATTUR

HEITI TEKJANGAR: BREYTT DEILISKIPULAG

DAGS: 16.11.2023 | MANND: JL, KA | FYRFR: | TEKNAE: |  
 VEÐUR: | KVARD: 1:1.000, 1:2.000

DALVEIÐ 10, 101 KOPAVOGUR, Sími: 541 8001, FAK: 541 8118, E-mail: 101@dalveid.is, www.dalveid.is

JANOS EMIL LINDAL, ARKITEKT FAXI KT: 05907-0239, KRISTJAN ADERSSON, ARKITEKT FAXI KT: 140590-4330, www.arkif.is

**ALARK** arkitekta ehf.