

Reykjavík 4.7.2021

UMSÖGN

Viðtakandi: Skipulags- og samgönguráð

Sendandi: Skipulagsfulltrúi

Efni:

Fyrirspurn Sjálfstæðisflokksins í skipulags- og samgönguráði 11.11.2020 þar sem óskað er eftir að fá allar breytingar á skilmálum þeirra verkefna sem heyra undir Hagkvæmt húsnæði: <https://reykjavik.is/hagkvaemt-husnaedi>

Sérstaklega er óskað eftir að fá lista yfir ívilnandi breytingar á byggingarmagni, kröfum um húsnæði, bílastæði, sorphirðu og fjarlægðum þar að lútandi, aukningu byggingarmagns eða öðrum breytingum frá því að viðkomandi aðilar fengu vilyrði fyrir lóðum.

Umsögn:

Umrædd vilyrði ná til eftirfarandi lóða:

Þorpið-Vistfélag í Gufunesi

Allar 45 íbúðirnar í 1. áfanga Þorpsins-Vistfélags í Gufunesi eru seldar og sala á 65 íbúðum í 2. áfanga hafin. Framkvæmdir hófust síðsumars 2020 og í október við 2. áfanga. Íbúðirnar verða 137 talsins.

Hoffell í Gufunesi

Byggingarfélagið Hoffell ehf. áformar að byggja 70 hagkvæmar íbúðir í Gufunesi og selja til fyrstu kaupenda. Hönnun er unnin af Teiknistofu arkitekta. Húsin verða 5-7 hæðir og verður meðalstærð íbúða um 60-70 m².

Vaxtarhús á Sjómannaskólareit

Vaxtarhús byggir á reitnum við Sjómannaskóla. Þar verða 60 íbúðir og deiliskipulag er samþykkt. Rafael Pinho arkitekt, Hreinn Loftsson lögmaður og Jóhann Logason, frkv.stj. Vaxtarhúsa, standa að teyminu.



Urðarsel í Úlfarsárdal

Ofan Skyggnisbrautar ætla fyrirtækin Urðarsel, Alverk, Arkþing-Nordic og Efla að byggja 52 íbúða fjölbýlishús í þremur kjörnum með bílastæðageymslu. Deiliskipulag er í vinnslu og framkvæmdir gætu hafist fyrri hluta árs 2021.

HOOS í Skerjafirði

Frambúð ehf., Tvíhorf arkitektar og verk- fræðistofan Efla eru að þróa þrepahúsnæði á reit í norðausturhorni Nýja Skerjafjarðar sem er í deiliskipulagsferli, m.a. með kynningum sem hófust haustið 2020. Þar er gert ráð fyrir a.m.k. 72 íbúðum.

Investis á Kjalarnesi

Félagið Investis ehf. hyggst byggja eininga- eða modulahús, á einni til tveimur hæðum á lóð í Grundarhverfi á Kjalarnesi. Hönnun húsanna stendur yfir. Gert er ráð fyrir að þau verði raðhús, fimm íbúðir í lengju eða 8-12 íbúðir á tveimur hæðum.

Variat á Veðurstofuhæð

Hópurinn Variat, sem í eru fyrirtækin Habilus og Teiknistofu arkitekta, vinnur að deiliskipulagi á reit sunnan við Veðurstofuna. Hópurinn vinnur með innfluttar einingar. Myndin sýnir dæmi um hús í Noregi úr sömu einingum og Habilus hefur umboð fyrir á Íslandi.

Sedrus í Bryggjuhverfi III

Félagið Sedrus ehf. hyggur á uppbyggingu á reit G í Bryggjuhverfi III og er stefnt að því að hefja fram-kvæmdir veturinn 2020-2021. Markmið verkefnisins er að byggja upp samfélag fyrir þá sem eru að kaupa sína fyrstu íbúð.

Hér á eftir er yfirlit skipulagbreytinga sem orðið hafa á ofangreindum svæðum / reitum síðan vilyrði fyrir úthlutun var gefið út:

Þorpið, vistfélag:

Lóðin Jöfursbás 11.

Tvær samþykktar breytingar, 2019 og 2020, sjá hlekki að neðan.

Breytingin frá 2019 náði til einnar lóðar, Jöfursbás 11 sem er lóð sem var eyrnamerkt í skipulaginu fyrir þróun hagkvæmra íbúða. Í tillögunni er lóðin stækkuð um rúmlega 800 fm og sérskilmálar aðlagðir til að koma til móts við að hægt sé að tryggja ukna hagkvæmni íbúða á lóðinni. Tekið var út að byggt yrði neðanjarðar, en á móti var byggingarmagn ofanjarðar aukið, en með stækkun lóðar þá helst nýtingarhlutfall ofanjarðar óbreytt. Einnig var bílastæðapörf lóðar endurreiknuð og með samkomulagi um deilibíla þá var hægt að fækka stæðum innan lóðar m.v. það sem skipulagið tilgreinir. Gert var ráð fyrir minni íbúðum, lágmarkshæð salarhæð ekki takmörkuð, fallið frá kröfu um inndregnar efstu hæðir. Fjöldi íbúða reiknaðist til 130.



BYGGINGARMAGN														
	Reitur	Lóð	Lóðarstærð (m2)	Núverandi (m2)	Íbúðir a+b (m2)	Atvinnu- starfsemi (m2)	Heildarmagn ofanjarðar (m2)	Neðan- jarðar (m2)	Svæði (m2)	NHF svæði	NHF ofanjarðar	NHF ofan og neðanjarðar	Bílastæða- þörf	Bílastæði í almenningssým
FYRIR	B1	B1.3	4771		7706	0	7706	4771			1.62	2.62	64	
EFTIR		B1.3	5641		9138	0	9138	0			1.62	1.62	76	

Óverulega breytingin frá 2020 fyrir Jöfursbás fól í sér að fjölga íbúðum á lóð úr 130 í 137, en byggingarmagn var óbreytt þ.a. fleiri minni íbúðir. Jafnframt bætt við kvöð um aðkomu neyðarbíla inn á lóðina.

<http://skipulagsaaetlanir.skipulagsstofnun.is/skipulagvefur/display.aspx?numer=15776>

<http://skipulagsaaetlanir.skipulagsstofnun.is/skipulagvefur/display.aspx?numer=15404>

Hoffell:

Lóðin Jöfursbás 9.

Breytingartillaga í undirbúningi, samþykkt fyrirspurn haustið 2020, sjá pdf.

Fyrirspurnin fólst í að fá heimild til að breyta ákveðnum skilmálum í skipulaginu. Sú tillaga hefur ekki komið inn til meðferðar hjá skipulagsfulltrúa. Atriðin voru m.a. að falla frá kröfu um inndregnar efstu hæðir húsa, að falla frá kröfu um aukna salarhæð á 1.hæð, að hægt verði að fækka stæðum á lóð með samkomulagi um deilibíla og að gera ráð fyrir minni íbúðum en viðmið skipulagsins reiknar með.



483285.pdf

Vaxtarhús á Sjómannaskólareit:

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 18. september 2020 var lögð fram fyrirspurn Rafael Pereira Campos De Pinho dags. 14. september 2020 um uppbyggingu á Sjómannaskólareit sem felst í að byggja 60 hagkvæmar íbúðir á reit K1, K2 og K3 og sameiginlegt þjónustuhús fyrir íbúana á reit K4, svalir megi vera 1,6 m út fyrir byggingarreit í stað 1 m, hámarkslengd einstakra kvista verði aukin, mögulegt verður að setja rafhleðslustöðvar við fyrirhuguð bílastæði bakvið Sjómannaskólann ásamt fjölgun deilibílastæða á borgarlandi við Sjómannaskólann o.fl., samkvæmt tillögu ódags. Fyrirspurninni var vísað til umsagnar verkefnisstjóra og var lögð fyrir og afgreidd með umsögn skipulagsfulltrúa dags. 30. sept. 2020 á afgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 2.okt.

Ekki hefur borist ósk um breytingu á skipulagi frá forsvarsmönnum Vaxtarhúsa í kjölfar ofangreindrar fyrirspurnar

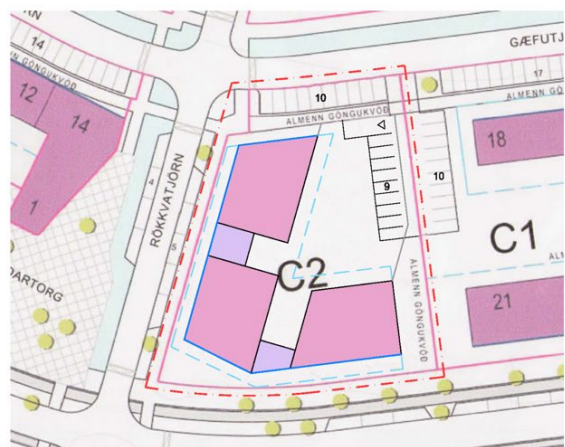
Urðarsel í Úlfarsárdal:

Lóð nr. Reitur C2 í Úlfarsárdal, hús standa við Skyggisbraut, Rökkvatjörn og Gæfutjörn. Deiliskipulag var samþykkt til auglýsingar í skipulags- og samgönguráði þann 21. október 2020. Engar athugasemdir bárust. Í breytingunni fólst í að

- randbyggð var breytt í 3 punkthús.
- hönnun allra húsa á lóð má vera á hendi sama hönnuðar.
- fallið var frá kröfu um fjölbreytileika húsa og lagt upp með heildstætt yfirbragð byggðar.
- svalir mega ná 1,6 m út fyrir byggingarreit í stað 0,6 m.
- gólfkóti jarðhæðar er allur sá sami.
- mænisstefna húsa er horn í horn en ekki samhliða götu.
- íbúðum fjölgað úr 40 í 52.
- fjöldi bílastæða miðast við 1 stæði á íbúð.
- form byggingarreits tók breytingum.
- heildarbyggingarmagn minnkaði úr 5860 m² í 5480 m².



Gildandi deiliskipulagsuppdráttur



Tillaga að deiliskipulagsbreytingu



Núgildandi skilmálar:

Heiti	Húsnæð / notkun	Fjöldi hæða án hjallara	Stærð lóðar m²	Heldar byggingarmagn	Heldarbyggingarmagn sundurlikað				Byggingarmagn nefnarjarðar (grymmur-takjörum)	Nýtingarhlutf. heild	Nýtingarhlutf. sundurlikað			Fjöldi húða	Fjöldi bílastæða á lóð heild	Fjöldi bílastæða sundurlikað		Fjöldi bílastæða á borgartendi	Athugasemdir
					Húsnæð ofan (A+B, húðir)	Húsnæð ofan (A+B, vers)	Húsnæð ofan (A+B, annað)	B-rými til viðbótar (svell og skuggi)			Nýtingarhlutf. nefnarjarðar án bílgrymmis	Nýtingarhlutf. nefnarjarðar án bílgrymmis	Nýtingarhlutf. bílgrymmis			Fjöldi bílastæða í bílg.	Fjöldi bílastæða á lóð		
LÓÐ C2																			
Byggingisbráut 17-19 Rökkvatjörn 2-4 Garðvegur 16	Fjölbýlishús	3-5	2740	4460	3700	0	0	200	560	2,14	1,42	0,20	0,00	40	57	40	17	5	Göngukúð
Byggingisbráut nefnarjarðar	Bílgrymmis			1400	0	0	0	0	0		0,00	0,00	0,51	0					
Samtals			2740	5860	3700	0	0	200	560	2,14	1,42	0,20	0,51	40	57	40	17	5	

Nýir skilmálar:

Heiti	Húsnæð / notkun	Fjöldi hæða án hjallara	Stærð lóðar m²	Heldar byggingarmagn	Heldarbyggingarmagn sundurlikað				Byggingarmagn nefnarjarðar (grymmur-takjörum)	Nýtingarhlutf. heild	Nýtingarhlutf. sundurlikað			Fjöldi húða	Fjöldi bílastæða á lóð heild	Fjöldi bílastæða sundurlikað		Fjöldi bílastæða á borgartendi	Athugasemdir
					Húsnæð ofan (A+B, húðir)	Húsnæð ofan (A+B, vers)	Húsnæð ofan (A+B, annað)	B-rými til viðbótar (svell og skuggi)			Nýtingarhlutf. nefnarjarðar	Nýtingarhlutf. nefnarjarðar án bílgrymmis	Nýtingarhlutf. bílgrymmis			Fjöldi bílastæða í bílg.	Fjöldi bílastæða á lóð		
Lóð C2																			
Byggingisbráut 17-19 Rökkvatjörn 2-4 Garðgjörð 16	Fjölbýlishús	4	2740	4130	3500	0	0	200	430	2,00	1,35	0,16	0,00	52	52	33	19	5	Göngukúð
Byggingisbráut nefnarjarðar	Bílgrymmis			1310	0	0	0	0	0		0,00	0,00	0,49	0					
Samtals			2740	5440	3500	0	0	200	430	2,00	1,35	0,16	0,49	52	52	33	19	5	



Skýringarmynd, dæmi um úllit að Rökkvatjörn



Skýringarmynd, dæmi um úllit frá Skyggnisbraut

HOOS í Skerjafirðir:

Lóð nr.

Ekki hafa borist neinar óskir um breytingu á skipulagi svæðisins en deiliskipulag hefur ekki enn verið birt í B-deild Stjórnartíðinda.

Investis, Kjalarnesi:

Lóð nr.

Ekki hafa borist neinar óskir eða fyrirspurnir um breytingu á skipulagi svæðisins

Variat á Veðurstofuhæð:

Lóð nr.

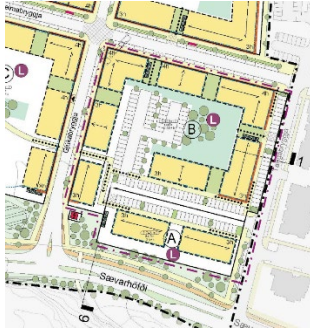
Gert er ráð fyrir að allar hugmyndir um skipulag og frekari uppbygging svæðisins verði tekin upp og endurskoðuð haustið 2021.

Sedrus og fleirri í Bryggjuhverfi:

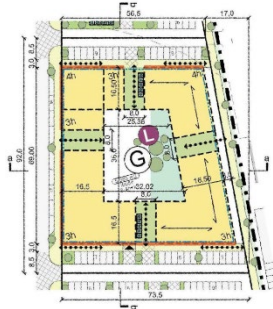
Lóð nr. A, B, D og G Bryggjuhverfi vestur

Bryggjuhverfi svæði 4 þar eru lóðir sem settar voru inn í verkefnið um hagkvæmt húsnæði.

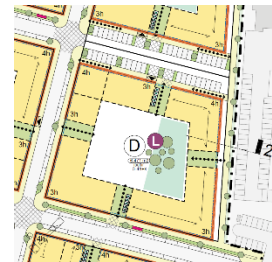
Lóðir A og B: Tekið var tillit til þess í deiliskipulagi frá upphafi að lóðir A og B væru hagkvæmt húsnæði m.a. var ekki reiknað með bílakjöllurum heldur heimilt að hafa bílastæði í inngarði



Lóð G: Breytingin hefur öðlast gildi. Deiliskipulagsbreytingin felst í því að heimila aukinn fjölda íbúða úr 75 í 115 og fjölga bílastæðum í kjallara. Dýpt byggingarreits er aukin úr 15,0m í 16,5m. Byggingarmagn er óbreytt.



Lóð D: Fjallað hefur verið um fyrirspurn vegna óska um breytingar á deiliskipulagi fyrir lóðina, hún fjallaði í megin atriðum um það sama og leyft hefur verið þ.e.a.s. fjölgun íbúða úr 88 í 122 og dýpkun byggingarreita úr 15,0m í 16,5m og fjölgun bílastæða í kjallara.



Beðist er velvirðingar á því hversu seint náðist að svara umræddri fyrirspurn.

f.h. skipulagsfulltrúa
Björn Ingi Edvardsson, Lilja Grétarsdóttir, Ingvar Jón Bates, Ágústa Sveinbjörnsdóttir