

Almennar upplýsingar:

Nafn Pálmar Kristmundsson

Erindi nr. P-2020-10-07-0104

Kennitala [REDACTED]

Heimilisfang AÐALSTRÆTI 25, Þingeyri

Póstnúmer 470

Símanúmer [REDACTED]

Netfang palmar@pk.is

Nafn forsvarsmanns (ef um fjöleignarhús er að ræða) jonas haraldsson

Netfang tengiliðs jonas@kaldalon.is

Greiðanda kenitala [REDACTED]

Greiðanda nafn -

Greiðanda netfang jonas@kaldalon.is

Framkvæmdasvæði

Heimilisfang/lóðarheiti Mýrargata Vesturbugt 03-04

Umsækjandi er Í umboði eiganda

Umsækjandi Hefur kynnt sér gildandi deiliskipulag

Erindið fjallar um Breytingu á deiliskipulagi

Stutt lýsing á erindi

Óskað er eftir breytingu á gildandi deiliskipulagi Vesturbugtar, reitir 03 og 04: Byggingarmagn, fjöldi íbúða, raðhúsum breytt, íbúðir til sérstaks búsetuúrræðis og minni breytingar.

Meðfylgjandi gögn og upplýsingar varðandi umsókn 2 þar sem við á

Uppdrættir

Lýsandi nafn VESTURBUGT-DSK-BREYTT_D4_201006.pdf skjals

VESTURBUGT - REITIR 03 OG 04 - BREYTT DELISKIPULAG 2020

FYRIR



GILDANDI DEILISKIPULAG DAGS 2015.10.08 FYRIR VESTURBUGT. ÁFANGI 1 REITIR 03 OG 04

Svæði nr.	svæði stærð m2	bygginga magn m2	blíðgæmsla m2	blástæði	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
3-4			1000						
4	3568	6800	3568	56	60	30	785		2,9
5		400	0	0	0	0	400		
7	2140	7411	0	0	4	0	7411		3,6
Samtals	17638	39011	14688	276	242	70	12776	600	

Tölulegar upplýsingar

Í gildi er deiliskipulag fyrir Vesturbugt síðast samþykkt í borgarráði 28.11.2013

Lýsing breytinga:

Fjöldun íbúða:
Íbúðum fjólgar úr 123 í 170 (byggingarmagn í m2 er óbreytt sem og hámarks hæð húsa).
Fallið hefur verið frá sérmerktu staðsetningu leigulúða en í stað þess bólið í haginn fyrir jafnrí blöndun séreignarhúsnæðis og Reykjavíkurhúsa um allt skipulagssvæðið. Af þeirri ástæðu hafa íbúðir verið minnkaðar og þeim fjölgað.
Stöðlun, þakgerð, þaksvallir sem og aðgengi almenningssvæða á öllu útsvæði á jarðhæð er óbreytt.

Staðsetning sorpgámareita:
Breyting á staðsetningu, færst af austurhlíð Hlésgötu yfir á vesturhlíð hennar.

Breytingar á stigagöngum og svalargöngum:
Almennt er áfram óheimilt að hafa svalaganga á byggingum á reitum 03 og 04 – en með þessari breytingu er heimilt að staðsetja svalaganga í þremur byggingum sem snúa langhlíðum út að Hlésgötu. Svalagangar skulu snúa að inngangi og að þeir verði eins stuttir og lítilð áberandi og kostur er. Því er fallið frá kröfu um að stigagangar með lyftu 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 600m2 að stærð. Afgirt leiksvæði er á grænu svæði norðan gamla steinþarjarins. (áður var leikskóli staðsettur á 4 og 5.hæð – með leiksvæði á þaki)

Aðrar minni breytingar:
• Sund við sunnanverða Hlésgötu breytist í einnar hæðar port.
• Á fjölbýlishúsum F1 og F2 má byggja 40-80% af efstu hæðum (var 40-60%).
• Þaksvallir eru skilyrtar að Hafnargötu en valkvæðar á stölluðum þökum annars staðar.
• Fækka má raðhúsum og breikka á hvorum reit. Gerð er kvóð um að þeim sé skipt í tveir lengur á hvorum reit og að stígur á milli þeirra sé ekki mjórri en 3m.

Sameining reita:
Í stað reita 03A og 03B verður einn reitur 03.
Bílarömpum fækkar um einn við sameiningu reita.
Lóð reits 04 minnkar til suðurs og verður nú samhlíða ytri byggjarlínu reits.
Kvóð um aðgengi neyðarbíla á reit 03 sett inn á upprátt í samræmi við gildandi skilmála gr.3.1.1

Að öðru leyti gilda eldri skilmálar og upprættir.



KENNISNIÐ A-A AUSTUR-VESTUR 1:1000

EFTIR



TILLAGA AF BREYTTU DEILISKIPULAGI FYRIR VESTURBUGT, ÁFANGI 1, REITIR 03 OG 04 1:1000

Svæði nr.	Svæði stærð m2	Bygginga magn ofanjarðar m2	p.a. atvinnu húsnæði m2	Bygginga magn neðanjarðar m2	Fjöldi íbúða	p.a. fjöldi Rvk. húsa	Fjöldi blástæða	nýting m.kjallara ofan- og neðanjarðar
03	6.013	11.726	1139	6.013	111			3,1
03 - 04						58	190	
04	4.040	7.591		4.040	81			2,9
Samtals	10.053	19.317	1139	10.053	192	58	190	

Tölulegar upplýsingar

Í gildi er deiliskipulag fyrir Vesturbugt síðast samþykkt í borgarstjórn 02.02.2016

Lýsing breytinga:

Byggingarmagn:
- Göturymi Hlésgötu er bætt við reiti 03 og 04 og stækka svæðin sem því nemur.

Fjöldun íbúða:
Íbúðum fjólgar í 192.

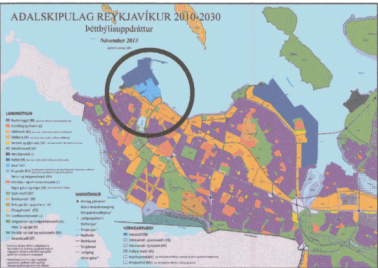
Raðhús/fjölbýlishús:
- Heimilt að breyta 3 raðhúsum á reit 03 í fjölbýlishús með því að tengja þau húsinu við hlíðina (við Mýrargötu) með svalagangi.
- Fjögurra eininga raðhús á reit 03 er fellt burt.
- Heimilt að breyta 2 x 3 raðhúsum á reit 04 í fjölbýlishús með því að tengja þau hornhúsunum sín hvoru megin með svalagöngum.

Íbúðir til sérstaks búsetuúrræðis
- Heimilt er að nýta jarðhæð á suð-vestur horni á reit 04 fyrir allt að 7-íbúða búsetuúrræðiskjarna.

Minni breytingar:
- Sund á tveimur stöðum við 06-Slippurinn breytist í einnar hæðar port að hluta.
- Kvóð um leikskóla er felld út.
- Rampur að blakjallara á reit 04 er felldur burt.
- Aðkomuköti jarðhæða "raðhúsa" á reit 03 og 04 má vera í gangstéttarhæð til að auðvelda aðgengi.
- Á fjölbýlishúsi F3 má byggja 40-80% af efstu hæð (var 40-60%).

Kvaðir:
Lagnakvaðir eru á lögnum Veitna sem liggja í fullri breidd Hlésgötu og Rastargötu. Kvóð er um að eitt stigahús tryggji aðgengi almenningssvæða að blakjallara. Bætt við sorpgæmslustæði utan lóðar en innan skipulagssvæðisins.

Að öðru leiti gilda eldri skilmálar



ADALSKIPULAG REYKJAVÍKUR 2010-2030



VESTURBUGT DEILISKIPULAG 2014

Deiliskipulagi þessu fylgir greinargerð og skilmálar dags. 2013.11.11. Br.2014.01.15
Mælið sýna lóðamörk, nákvæmar stærðir lóða, byggingarreit, innkeyrslur inn á lóðir og kvaðir ef einhverjar eru.



Deiliskipulagsbreyting þessi sem tengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í _____

þann _____ 20__ og í _____

þann _____ 20__.

Tillagan var auglýst frá _____ 20__ með

athugasemdafrestri til _____ 20__.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild

Stjórnartíðinda þann _____ 20__.

Breytt:
A- 2013.11.11 EFTIR AUGLÝSINGU
B- 2014.01.15 ATHUGSEMDIR SKIPULAGSSTOFNUNAR
C- 2015.10.08 BREYTING -REITIR 03 OG 04
D- 2019.09.05 BREYTING -REITIR 03 OG 04

GAMLA HÖFNIN - VESTURBUGT DEILISKIPULAGSUPPRÁTTUR

VERKHLUTI: Breytt deiliskipulag

PK_ARKITEKTAR
Brautarholt 4, 105 Reykjavík
Kt. 680504-2880
Sími: 551 8050
Net: palmar@pk.is www.pk.is

Tekning Breyting
S10 D

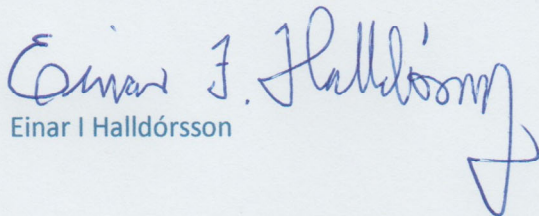
Minnisblað

Skipulags- og samgönguráð

Í deiliskipulagi frá 2015 fyrir Vesturbugt var heimild fyrir leikskóla í öðru húsinu í Vesturbugt. Jafnframt segir í skipulaginu að ef ekki er áhugi á að nýta rýmið fyrir leikskóla verði rýmið nýtt fyrir 6 íbúðir. Síðla árs 2015 var ákveðið að lóðunum tveimur í Vesturbugt yrði ráðstafað með svokölluðu samkeppnisútboði. Áður en ráðist var í forval og útboðið lá fyrir að SFS hafði ekki áhuga á að nýta möguleika á að leikskóli yrði í öðru húsinu. Í útboði var því lóðirnar boðnar út til að reisa þar tiltekið byggingarmagn af íbúðum og atvinnuhúnæði. Í útboðsgögnum og samningi er miðað við að greiðsla til Reykjavíkurborgar fyrir byggingarréttinn yrði í formi sölu ákveðins fjölda af íbúðum til borgarinnar auk 170 bílastæða.

Á grundvelli útboðsins og samkeppnisviðræðna var undirritaður samningur fyrrihluta árs 2017 milli borgarinnar og Vesturbugar ehf. þar sem lóðunum ráðstafað til félagsins til að byggja á þeim í samræmi við samkeppnistilboð þeirra og samningsviðræður. Til viðbótar má og nefna að útboðið var svokalla samkeppnisútboð sem takmarkar möguleika á breytingum á útboðsforsendum og samningnum sem er í gildi á milli borgarinnar og lóðarhafans.

Hugmynd um leikskóla á annarri lóðinni er því ekki lengur inni í myndinni þó að enn sé inni í deiliskipulagi heimild.


Einar I. Halldórsson