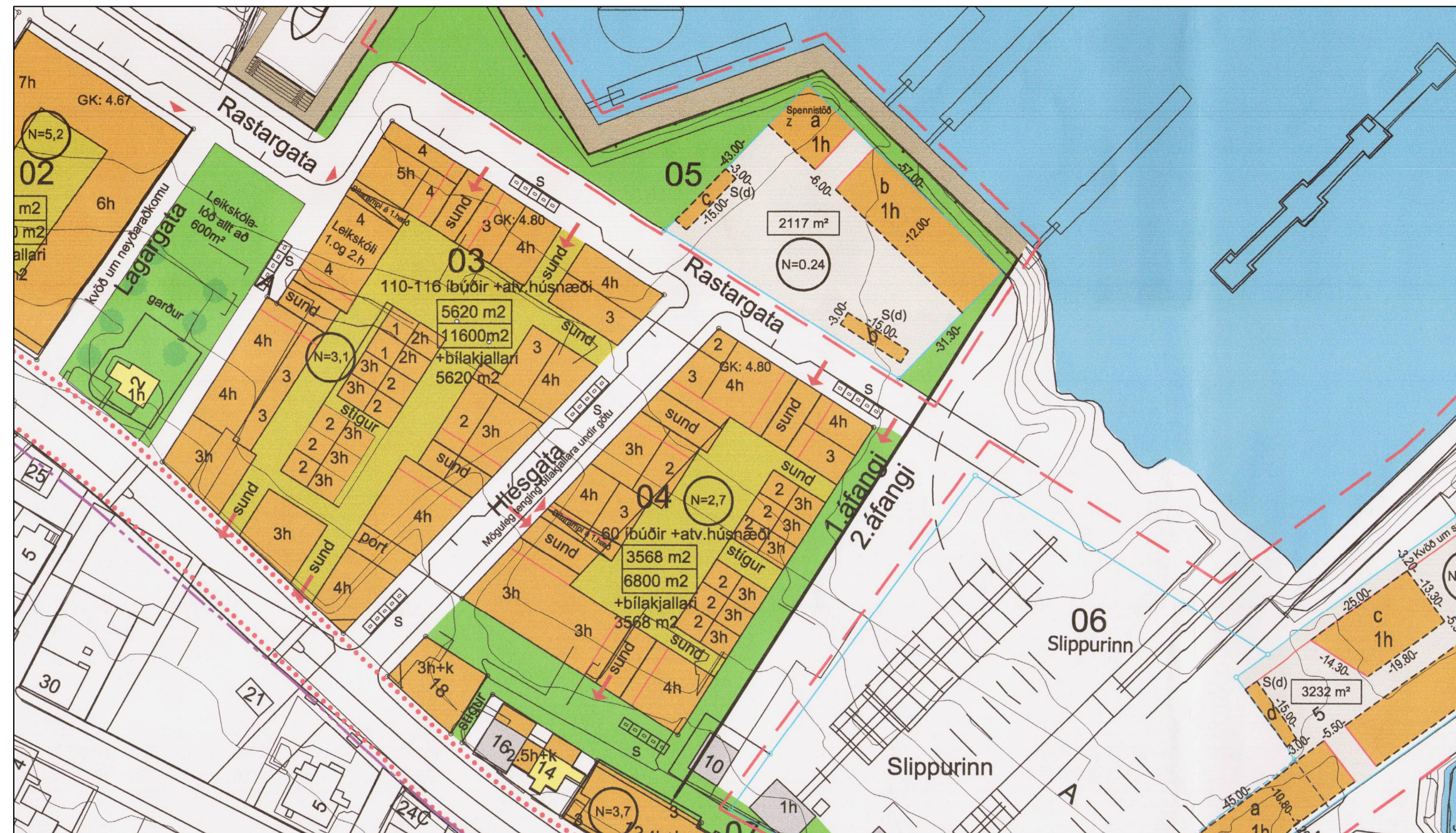


VESTURBUGT - REITIR 03 OG 04 - BREYTT DEILISKIPULAG 2023

FYRIR



GILT DEILISKIPULAG FYRIR VESTURBUGT, REITIR 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 ²	bygginga magn m ²	bilgeymsla m ²	bilastæði	fjöldi íbúða	p.a. fjöldi Rvk.húsa	atvinnu húsnæði	leik-skóli	nytning 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 breytt deiliskipulag fyrir Vesturbugt reit 03 og 04 samþykkt í borgarstjórn 2.febrúar 2016. Heildardeiliskipulag fyrir reitinn er Slippa- og Ellingsneitur str. 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:

Fjöldun íbúða: Íbúðum fjlgar úr 123 í 170 (byggingarmagn í m² er óbreytt sem og hámarksæð m²). Fallið hefur verið frá sérmerktri staðsetningu leigubúða en í stað þess búið í hagnin fyrir jafni blöndun séreignarhúsnæðis og Reykjavíkurhúsa um allt skipulagssvæðið. Af þeirri ástæðu hafa íbúðir verið minnkaðar og þeim fjölgað. Stöllum, þakgerð, þaksvallar 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 óheimil að hafa svalaganga á byggingum á reitum 03 og 04 – en með þessari breytingu er heimil að staðsetja svalaganga í þremur byggingum sem snúa langhliðum út að Hlésgötu. Svalagangar skulu snúa að inngangi og að þeir verði eins stuttir og lítið áberandi og kostur er. Því er fallið frá kröfu um að stigagangar með lyftu skuli vera fyrir 1-2 íbúðir.

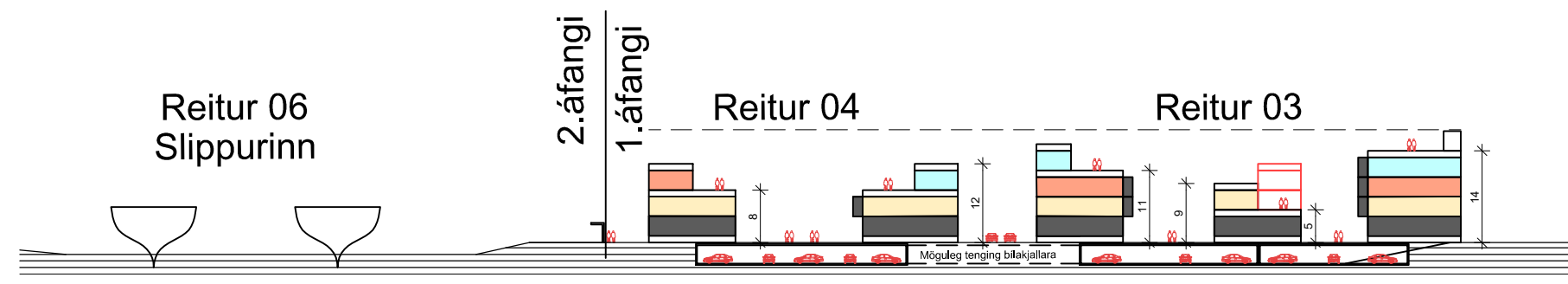
Breyting á staðsetningu leikskóla: Heimil er að vera með leikskóla á tveimur hæðum (1. og 2.hæð) á reit 03, allt að 600m² að stærð. Afgirt leiksvæði er á grænu svæði norðan gamla steinbajarins. (áður var leikskóli staðsettur á 4 og 5.hæð – með leiksvæði á þaki)

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%).
- Þaksvallar eru skilyrtar að Hafnarstötu en valkæðar á stöllum þökum annars staðar.
- Fækka má raðhúsum og breikka á hvorum reit. Gerð er kvóð um að þeim sé skipt í tvær lengur á milli þeirra sé ekki mjórir en 3m.

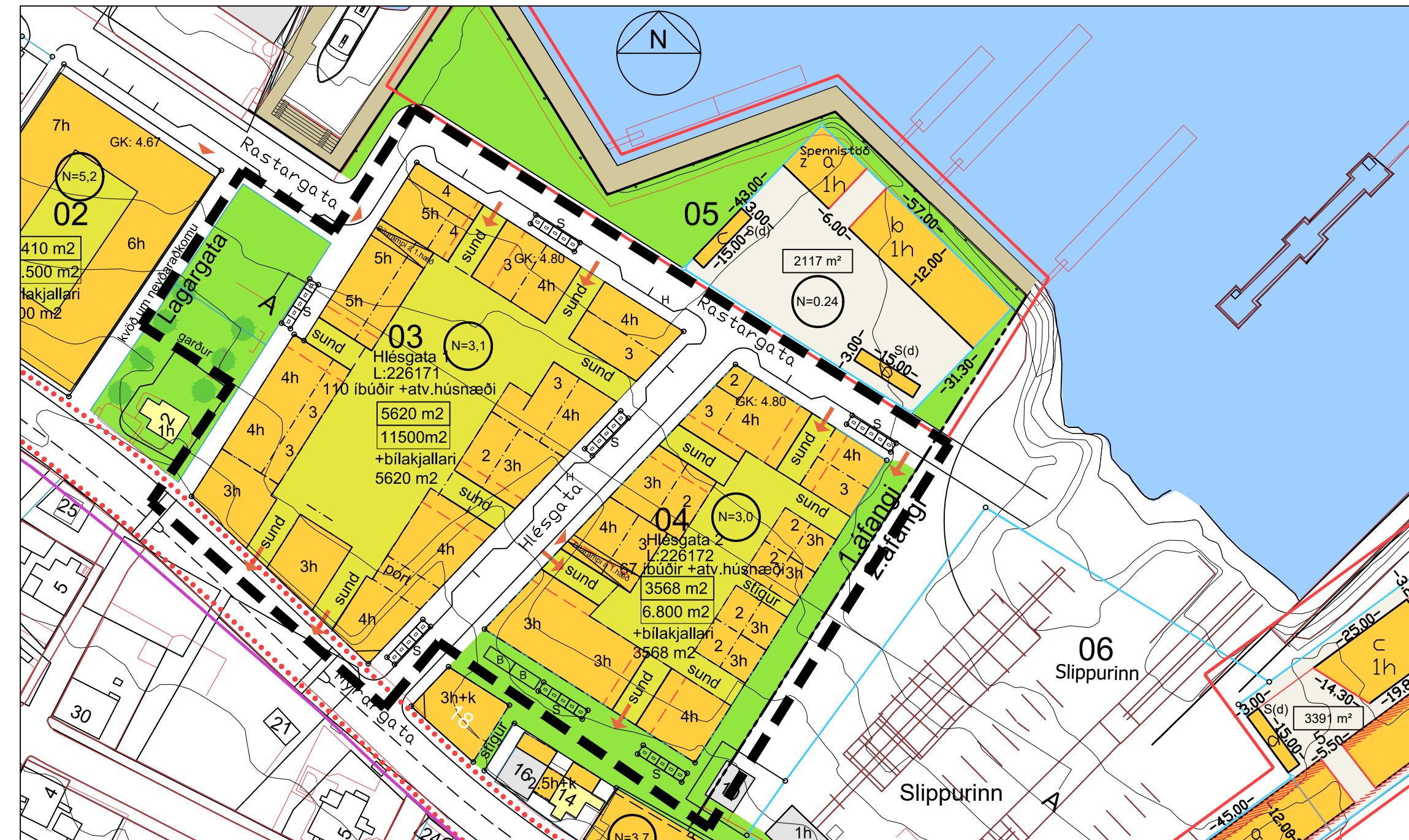
Sameining reita: Í stað reita 03A og 03B verður einn reitur 03. Bilarömpum fækkar um einn við sameiningu reita. Loð reits 04 minnkar til suðurs og verður nú samhlöða ytri byggingu reits. Kvóð um aðgengi neyðarbíla á reit 03 sett inn á uppdrátt í samræmi við gildandi skilmála gr.3.1.1

Að öðru leyti gilda eldri skilmálar og uppdráttir.



KENNISNIÐ A-A AUSTUR-VESTUR 1:1000

EFTIR



BREYTT DEILISKIPULAG FYRIR VESTURBUGT, REITIR 03 OG 04

1:1000

Svæði nr.	svæði stærð m ²	bygginga magn m ²	bilgeymsla m ²	bilastæði	fjöldi íbúða	atvinnu húsnæði	nytning 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
Borgarland samtals	9.188	18.300	9.188	14	177	1.420	

97 bilastæði = 87 bilastæði samkv. samgöngumati og 10 bilastæði fyrir hreyflamiða samkv. bygg.reglugerð

Tölulegar upplýsingar

Í gildi eru 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.

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er skipulagsreitirinn skilgreindur sem Miðborgarkjarni M1c. Í miðborgarkjarna er heimil að vera með á jarðhæðum verslunar-, veitinga- og menningar-, félags- og þjónustustarfsemi en á efri hæðum skrifstofu- og íbúðarhúsnæði. Þessi deiliskipulagsbreyting er í samræmi við markmið aðalskipulags.

Lýsing breytinga:

Byggingarmagn: Hámarks byggingarmagn reita 03 og 04 ofanjarðar er lækkað og fer úr 18.400 m² í 18.300 m².

Fjöldi íbúða: Leyfilegur fjöldi íbúða fer úr 170 íbúðir í 170 + 7 íbúðir búsetuáráð. Að lágmarki skulu 25% íbúða vera leigubúðir sem mega ekki fara í skammtimaleigu.

Hæð húsa: Hæðir húsa eru almenn 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/fjölbýlishús: Raðhús R2 á reit 03 eru felld út og inngangur stækkar sem því nemur. Raðhús R2 á reit 04 breytast í fjölbýlishús.

Séráfnatarymi fyrir íbúðir á jarðhæð: Séráfnatarymi íbúða á jarðhæð verði eins og almennir skilmálar fyrir svalir, þ.e. 1,5m út fyrir byggingareit og engin takmörk eru fyrir djúpt séráfnatarymi.

Bilgeymslur, bíla og hjólastæði: Endurskoðaðar bíla- og hjólastæðakröfur fyrir reit 03 og 04 í Vesturbugu eru í samræmi við nýtt samgöngumat dags. sept 2023. Bilastæði á yfirborði eru á borgarlandi. Öll almenn bilastæði á yfirborði og í kjallara skulu vera samnýtt og almenn bilastæði í bílakjallurum skulu vera opin og aðgengileg fyrir almenning. Bilgeymslur á reit 03 og 04 verði aðskildar og má ekki út fyrir byggingareit. Jarðlag á almenningsrymum ofan á bílakjallara skal vera minnst 0,6m. Als er gert ráð fyrir 87 stæðum auk bilastæða fyrir hreyflamiða sem samkvæmt byggingareglugerð leigast 10 stæði. Af 87 stæðum eru 26 almenn stæði, þar af 3 deilibilastæði og 2 stæði fyrir búsetuáráð fatlaða. Af 10 stæðum fyrir hreyflamiða eru 9 fyrir íbúa og 1 fyrir atvinnuhúsnæði. 14 bilastæði eru á yfirborði við götur í borgarlandi. 80 hjólastæði eru á yfirborði við götur og í inngöngum. Bilgeymslur eru aðskildar fyrir reit 03 og 04. Bilgeymslur í reit 03 = 36 bilast. fyrir íbúa, 9 opin almenn bilastæði, 2 stæði fyrir deilibíla, 5 stæði fyrir hreyflamiða og 200 hjólast. Bilgeymslur í reit 04 = 22 bilast. fyrir íbúa, 5 opin almenn bilastæði, 1 stæði fyrir deilibíla, 3 stæði fyrir hreyflamiða og 120 hjólast. Sér algætt með inn- og útgangi ásamt lyftu fyrir almenning skulu vera úr bílakjallara svo almenningur geti nýtt sér opin bilastæði í kjallara. Valkvætt er hvort bilastæði fyrir íbúa verði læst eða opin fyrir almenning. 3 stæði fyrir deilibíla samkvæmt samgöngumati skulu vera merkt sem og 10 stæði fyrir hreyflamiða samkvæmt byggingareglugerð og 2 stæði fyrir búsetuáráð fatlaða.

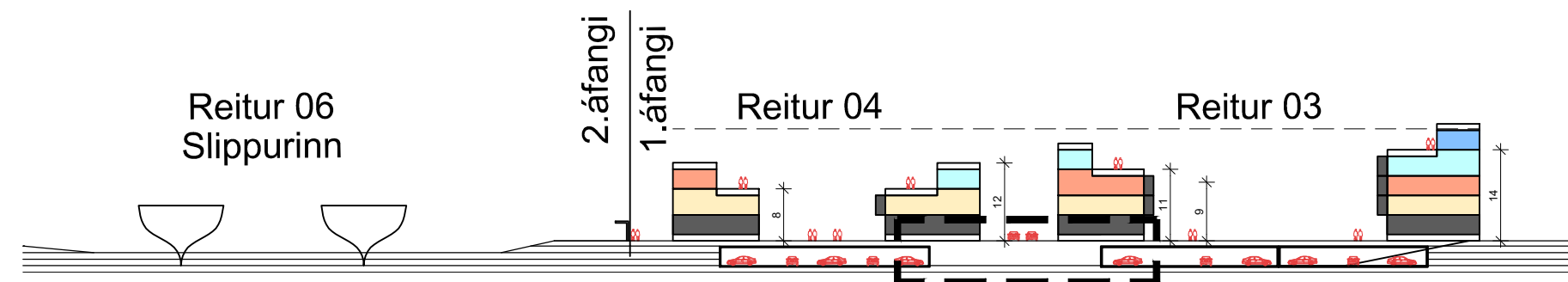
Leikskóli: Ekki er gert ráð fyrir leikskóla og kvóð um hann er felld út.

Atvinnuhúsnæði á jarðhæð: Atvinnuhúsnæði á jarðhæð að Myragötu í reit 03 gerð F5 og F6 breytast í íbúðir. Atvinnuhúsnæði á jarðhæð suðurnar reits 4 gerð F5 og F6 breytast í íbúðir og þar af eru allt að 500 m² ætlað fyrir fyrgreindrar heimilur um búsetuáráð fatlaða.

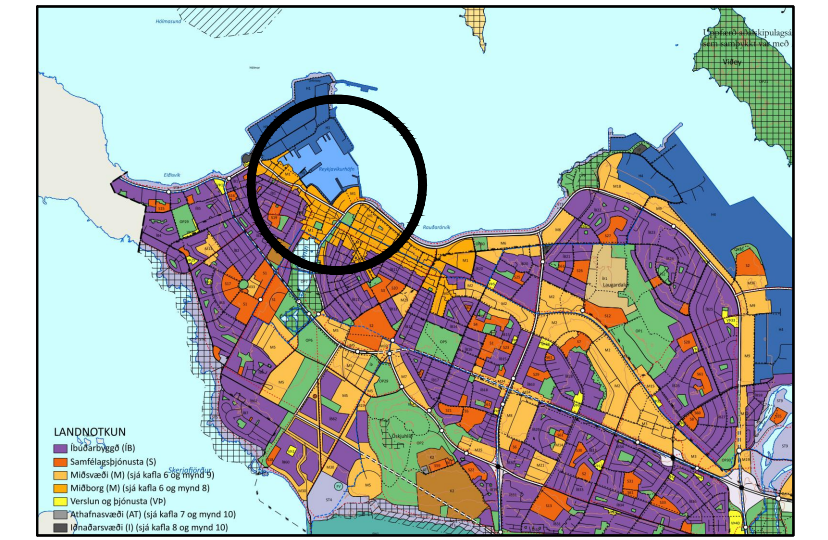
Staðsetning sorggámareita: Viðbótarreitir fyrir djúpsögama fyrir reit 07 er komið fyrir sunnan við reit 04. Séríóð er fyrir alla djúpgama. Endanleg staðsetning og stærð loðar er samkvæmt mælibílað.

Hönnun bygginga: 4 arkitektastofur skulu hanna reit 03 og 04 og þá 2 arkitektastofur hvorn reit.

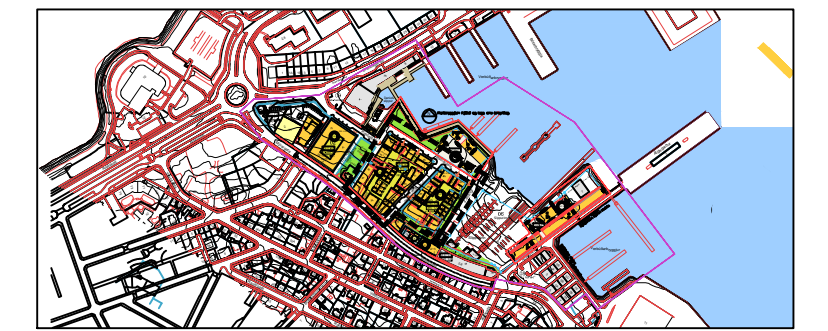
Að öðru leyti gilda eldri skilmálar og uppdráttir.



KENNISNIÐ A-A AUSTUR-VESTUR 1:1000



AÐALSKIPULAG REYKJAVÍKUR 2040



VESTURBUGT DEILISKIPULAG 2016

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

LYKLAR

- Mörk skipulagssvæða
- Opin svæði til sérakra nota
- Lóðamörk
- Stærð lóðar í fermetrum
- Hámarks byggingarmagn
- Bindandi byggingarlína
- Óbundin byggingarlína
- Núverandi byggingar
- Vernað byggjámynstur
- Byggingareitir, hámark
- Opin svæði ofan á bilgeymslu
- Byggingareitir bilgeymslu
- Innakstur / bilgeymslur (staðsetn. ekki bundin)
- Nýtingarhlutféll lóðar með bilgeymslu
- 2h Fjöldi hæða í húsi
- þakgarður
- GK: Gólfóðir neðstu aðgangshæðar
- Spennistöð
- Kvóð um 6m þ milli húsa á 12 m svæði
- port Kvóð um 6m op milli húsa á 12 m svæði
- S Sorpdjuppámar-Leiðbeinandi fjöldi + staðsetning
- B Bilastæði fyrir búsetuáráð fatlaða.
- H Bilastæði fyrir hreyflamiða.
- 06 Reitaskipting skipulagssvæðis
- Adgengi neyðarbíla
- Deiliskipulagsbreytingarsvæði

Upplýsingar um dagsetningu

Upplýsingar um dagsetningu: 29.02.2024 eftir auglýsingu. Breytt er: Deiliskipulagsbreytingarsvæði á Snjó A / Reitur 3 Deiliskipulagsbreytingarsvæði á Snjó 2 / Reitur 3 Fjöldi og stærð raðhúsa leiðrétt á Snjólinur og húshæðir 2/E

Upplýsingar um dagsetningu

Upplýsingar um dagsetningu: 24.04.2024 eftir auglýsingu. Breytt er: Tölulegar upplýsingar um íbúðarhúsnæði á neðstu skýringamynd.

Upplýsingar um dagsetningu

Upplýsingar um dagsetningu: 16.05.2024 eftir auglýsingu. Breytt er: Skipt um orðrætt úr skipulagi fyrir breytingu. Í stað orðrættis úr skipulagi fyrir reit 03 og 04 samþykktu 2016.02.02 er nú orðrættur úr skipulagi fyrir reit 05 og 06 samþykkt 2018.03.15.

FERLI SKIPULAGSINS

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við kvæði 1.mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í og í _____ þann _____ 20__ og í _____ þann _____ 20__

Tillagan var auglýst frá _____ 20__ með atugasemdafrest til _____ 20__

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-dæld Stjórnartíðinda þann _____ 20__

HEITI VERKS: **VESTURBUGT DEILISKIPULAGSUPPDRA'TTUR**

HEITI TERNINGAR: **BREYTT DEILISKIPULAG**

LAGS: 16.11.2023 HANNAÐ: JL, KA YFIRF.: TERNING: _____

VERÐUR: _____ KVARN: 1:1.000, 1:2.000

ALARK arkitektur ehf.

DALEIÐI 18 201 KÓPULAGIÐ 586 534 800 FAX 534 8018 KT 2011032000 www.alark.is

JACOB EMBL EDELA ARCHITECT F&I KT 06967-3229 SIBELIAN ARCHITECT F&I KT 10095-4300

S10 1 of 3