



AUSTURHÖFN

REYKJAVÍK

**DEILISKIPULAG
GREINARGERÐ OG
SKILMÁLAR
ÚTGÁFA 0.1**

OTKÓBER 2006



Efnisyfirlit

0.	SAMÞYKKTIR OG BREYTINGAR.....	3
0.1	SAMÞYKKTIR	3
0.2	BREYTINGAR	3
1.	AÐDRAGANDI	3
2.	FYRIRLIGGJANDI SKIPULAGSÁÆTLANIR.....	4
2.1	Núgildandi deiliskipulag	4
2.2	Núgildandi aðalskipulag	4
2.3	Gögn skipulagsáætlunarinnar	4
3.	SKIPULAGSSVÆÐIÐ	5
3.1	Afmörkun	5
3.2	Gatnakerfi	5
3.3	Lagnir og veitur	5
3.4	Eignarhald á landi	5
4.	SKIPULAGSTILLAGAN	6
4.1	Markmið.....	6
4.2	Lýsing tillögu	6
4.3	Byggingarmagn og bílastæðafjöldi	6
4.4	Lóð	7
4.5	Akvegir og aðkomur	7
4.6	Torgið, göngu- og hjólaleiðir	7
4.7	Almenningssamgöngur	8
4.8	Sorp- og endurvinnslugámar	8
4.9	Hljóðvist.....	8
4.10	Lýsing	8
4.11	Frágangur lóðar.	8
4.12	Landnotkun og þróunaráætlun.	9
4.13	Skjólvirki	9
4.14	Spennustöðvar.....	9
4.15	Kvaðir	10
4.16	Hækkandi sjávarstaða	10
5.	ALMENNIR SKIPULAGSSKILMÁLAR.....	11
5.1	Hönnun og uppdrættir	11
5.2	Mæli- og hæðarblöð	11
5.3	Byggingarreitir	11
5.4	Landnotkun	11
5.5	Bílastæði	12
6.	SÉRÁKVÆÐI SKIPULAGSSKILMÁLA FYRIR EINSTAKA BYGGINGAR.....	13
6.1	Almennt	13
6.2	Reitur 1.....	13
6.3	Reitur 2.....	13
6.4	Reitir 3 og 4.	14
6.5	Reitur 5.....	14
6.6	Reitur 6.....	14
6.7	Reitur 7, 8 og 10.....	14
6.8	Reitur 9.....	15
6.9	Reitur 11 kjallari.....	15
6.10	Reitur 12 fyrir skilti.....	15
7.	VIÐAUKI 1.....	16
7.1	Hljóðvist.....	16
8.	VIÐAUKI 2.....	17
8.1	Umferðamannvirkja hönnun.....	17
9.	VIÐAUKI 3.....	18
9.1	Hækkun sjávarstöðu í Reykjavík.	18

SKIPULAGSGREINARGERÐ

0. SAMÞYKKTIR OG BREYTINGAR

0.1 SAMÞYKKTIR

Deiliskipulagstillaga þessi byggir á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2001-2024. Deiliskipulagstillaga þessi var samþykkt til auglýsingar og kynningar í skipulagsráði 18. janúar 2006 og staðfest í borgarráði 2. febrúar 2006 í samræmi við 1. mgr. 25. gr. laga nr. 73/1997. Endanleg samþykkt deiliskipulagssins eftir auglýsingu og athugasemdafrest var samþykkt í skipulagsráði þann 17. maí 2006 og staðfest í borgarráði þann 18. maí 2006.

0.2 BREYTINGAR

Verði breytingar á skilmálum þessum skal þeirra getið í þessum kafla. Fyrsta útgáfa sem auglýst er til kynningar er merkt 0.0, næsta útgáfa sem gefin er út samhliða gildistöku verður merkt 0.1 og þar verður gerð grein fyrir þeim breytingum sem kunna hafa átt sér stað síðan tillagan var auglýst. Síðari breytingar sem gerðar verða á skipulagsskilmálum, verður getið í þeirri röð sem þær verða afgreiddar í skipulagsráði. Breytingar verða dagsettar og skilmálarnir fá nýtt útgáfunúmer. Fyrsta útgáfa 0.0, var gefin út í janúar 2006. Önnur útgáfa 0.1 var gefin út 23. október 2006, þar sem gerðar hafa verið breytingar á kafla um hljóðvist vegna umsóknar um frávík 2. í reglugerð um hávaða. Bætt hefur verið við einni spennistöð. Bætt hefur verið við kafla "4.16 Hækkandi sjávarstaða" og Viðauka 3, minnisblaði þar um. Stærðir og reitarafmarkanir hafa hafa verið færðar lítillega til á reitum 9 og 11. Að auki hafa verið lagfærðar minniháttar villur í samræmi við athugasemdir Skipulagsstofnunar.

1. AÐDRAGANDI

Ákvörðun var tekin um að reisa tónlistarhús og ráðstefnumiðstöð við austurhöfnina í Reykjavík árið 2000.

Alþjóðleg hugmyndasamkeppni var haldin um skipulag svæðisins árið 2001.

Í framhaldi af niðurstöðum samkeppninnar var unnið rammaskipulag fyrir svæðið frá miðbakka að gatnamótum Faxagötu og Sæbrautar. Rammaskipulagið var kynnt árið 2004 og var leiðbeinandi fyrir samningskaupaferlið sem hófst í kjölfarið.

Samningskaupaferli um einkaframkvæmd var haldið 2004 – 2005 og leiddi til þess að tillaga Portus group var valin sem hagstæðasta tilboðið. Deiliskipulagstillaga þessi byggir á þeirri tillögu.

Leitað var eftir sjónarmiðum íbúa/hagsmunaaðila við vinnslu skipulagstillögunnar:

- Tillaga Portus-group var kynnt í Þjóðmenningarhúsi í september 2005 og á heimasíðu Portus-group, www.tonlistarhusid.is
- Kynningarfundur var haldinn í Ráðhúsi Reykjavíkur 8. desember 2005 þar sem skipulagstillagan var kynnt.
- Skipulagstillagan var auglýst til kynningar frá 22. febrúar til 22. mars 2006 með athugasemdafresti til 5. apríl 2006

2. FYRIRLIGGJANDI SKIPULAGSÁÆTLANIR

2.1 Núgildandi deiliskipulag

Núgildandi deiliskipulag "Kvosin 86" er unnið af Teiknistofunni Bankastræti 11. Deiliskipulagið af Kvosinni var samþykkt 1.10.1987 og nær yfir svæðið frá Tjörn til suðurs, Lækjargötu til austurs. Suðurgötu/Aðalstrætis/Tryggvagötu til vesturs og Miðbakka til norðurs. Nýtt deiliskipulag af Austurhöfn fellur úr gildi hluta Kvosardeiliskipulagsins þ.e hornið til norð-austurs sem afmarkast af Tryggvagötu og Pósthússtræti/Austurbakka og mun deiliskipulag þetta og skilmálar taka yfir þann hluta.

Núgildandi deiliskipulag af Miðbakka og Geirsgötu var samþykkt í borgarráði 17. desember 1991 og nær yfir hafnarsvæðið með og norðan Geirsgötu. Mun nýtt deiliskipulag taka við á því svæði sem skarast. Deiliskipulag af Geirsgötu, bensínstöð sem samþykkt var í borgarráði 13. apríl 1993 fellur úr gildi með tilkomu nýs deiliskipulags.

2.2 Núgildandi aðalskipulag

Borgarstjórn Reykjavíkur samþykkti á fundi sínum 06. apríl 2006 breytingu á landnotkun í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2001-2024. Í breytingunni fólst m.a. að skilgreining landnotkunar við austurhöfnina var breytt úr hafnarsvæði í miðborgarsvæði auk þess að lega gatnamóta Lækjargötu og Geirsgötu færast austar. Aðalskipulagsbreytingin var staðfest af umhverfisráðherra skv. 19 gr. skipulags og byggingarlaga nr. 73/1997 þann 15. maí 2006.. Deiliskipulagið er því í samræmi við gildandi aðalskipulag.

2.3 Gögn skipulagsáætlunarinnar

Deiliskipulag þetta er sett fram í greinargerð þessari ásamt skipulagsuppráttum nr. 01 og 02 í mkv. 1:1000 dags. 17. janúar 2006 og skýringarupprætti nr. 03, dags. 09. janúar 2006.

3. SKIPULAGSSVÆÐIÐ

3.1 Afmörkun

Skipulagssvæðið er 7,7 ha að stærð, merkt "skipulagsreitir" og afmarkast af Austurbugt, Austurhöfn og Pósthússtræti í vestri, Tryggvagötu í suðri, Lækjargötu og Sæbraut í austri, Faxagötu og Ingólfsgarði í norðri. Svæðið tilheyrir miðborgarkjarna Reykjavíkur skv. Þróunaráætlun borgarinnar. Sjá deiliskipulagsuppdrátt.

3.2 Gatnakerfi

Geirsgata, Kalkofnsvegur og Sæbraut eru stofnbrautir sem liggja gegnum svæðið. Lækjargata er einnig stofnbraut. Aðrar götur reitsins að bryggjunum og í miðborginni eru flokkaðar sem húsagötur. Greinargerðinni fylgir viðauki 2. sem er nánari umfjöllun um gatnakerfi deiliskipulagsins (sjá viðauka 2.).

3.3 Lagnir og veitur

Stofnæðar skolps og vatns sem liggja í gegnum svæðið verða fluttar þannig að þær liggja sunnan þess og utan skipulagssvæðisins. Spennistöðvar verða endurnýjaðar og eru staðsetningar þeirra sýndar á uppdrætti.

3.4 Eignarhald á landi

Allt land innan skipulagsreitsins er í eigu Reykjavíkurborgar.

4. SKIPULAGSTILLAGAN

4.1 Markmið

Meginmarkmið skipulagsins eru eftirfarandi:

- Að skapa umgjörð um tónlistarhús og ráðstefnumiðstöð sem verði virkur hluti miðborgarinnar. Húsið verði áberandi kennileiti sem marki sér sess í ímynd borgarinnar.
- Að skapa ramma fyrir aðlaðandi, þétt og fjölbreytt byggingarform fyrir verslun, þjónustu og íbúðir.
- Að móta skjólsæl rými sem stuðli að öflugara mannlífi í miðborginni.
- Að endurspegla í nýrri byggð mælikvarða miðborgarinnar og tengja við tónlistar- og ráðstefnumiðstöðina.
- Að byggja upp öruggt umferðarkerfi þar sem sérstök áhersla er lögð á liðugt flæði gangandi umferðar og tengingar við nærliggjandi svæði.
- Að leysa bílastæðapörf svæðisins að stærstum hluta í kjallara.

4.2 Lýsing tillögu

Eftirfarandi atriði skýra megininntak skipulagstillögunnar:

- Svæðinu er skipt upp í 13 byggingarreiti. Um er að ræða byggingarreit neðanjarðar, sem nær yfir allan byggingarreitinn, þar sem gert er ráð fyrir samfelldum kjallara á tveimur hæðum með þjónustu og bílastæðum. Ofanjarðar er svæðinu skipt upp í 11 byggingarreiti meðfram Reykjastræti og Reykjatorgi. Gert er ráð fyrir ákveðnum heimildum til bygginga á torgunum eins og nánar er gerð grein fyrir í sérskilmálum. Þá er gert ráð fyrir sérstökum byggingnarreit fyrir skilti vegna Tónlistarhúss og ráðstefnumiðstöðvar (TR).
- Í tillögunni er gert ráð fyrir nýju borgarstræti, nefnt Reykjastræti, sem verður göngugata og liggur frá Lækjartorgi undir Geirsgötu að TR. Hugmyndin er sú að Lækjartorg, Reykjastræti og væntanlegt torg sunnan TR svokallað Reykjatorg, verði tengd saman í eina samfellu með vali á yfirborðsefnum og frágangi svæðisins. Reykjastræti og Reykjatorg verða upphituð á veturna. Torginu er skipt upp í þrjú reiti sem í raun eru þrír byggingarreitir. Í því skyni að minnka áhrif vinds er strætið aðeins bogadregið með afmörkuðum skjólveggjum og innskotum með reglulegu millibili. Þetta fyrirkomulag gefur til kynna að TR verði æ sýnilegra eftir því sem nær dregur fyrir þá sem koma úr miðbænum. Síðar meir er reiknað með að fyrirhugaður viðlegukantur fyrir skemmtiferðaskip austan TR geti einnig tengst Reykjastræti.
- Yfirbragð bygginga syðst á svæðinu verður uppbrotið, þ.e. ekki langir samfelldir fletir veggja til að hlutföll tengist eldri byggð sem best.

Reykjatorg verður "torgið við höfnina", ný tegund í flóru torga borgarinnar. Hugmyndin er að byggja upp vatnstorg, þar sem saman koma heitt vatn og gufa og nýta má til margvíslegra viðburða og mannfagnaða utanhúss. Sjávarstaða mun hafa áhrif á hluta torgsins þar sem sjórinn mun flæða inn á þrep í tröppulöguðum fleti næst TR. Samspil milli torgsins og TR mun gera þetta svæði einstakt í borginni. Upphитуð glerhýsi fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi verða á torginu sem auka mun gildi torgsins allt árið.

4.3 Byggingarmagn og bílastæðafjöldi

Í töflu 1 kemur fram stærð lóðar og hámarksbyggingarmagn. Hámarksbyggingarmagn miðast við birt flatarmál eins og það er skráð í skráningartöflu. Þar kemur einnig fram lágmarksfjöldi bílastæða miðað við hámarksbyggingarmagn og hámarksfjöldi bílastæða.

BYGGINGARMAGN OG BÍLASTÆÐAFJÖLDI				
reitur	m2 ofanjarðar		bílast. fjöld.	
	hámark	m2 í kjallara hámark	lágmark	hámark
1	9.350	400	156	267
2	14.500	1.000	242	414
3		720	12	21
4		730	12	21
5	28.000	2.000	180	360
6	12.000	2.000	200	343
7	700	2.500	12	20
8	250	250	4	7
9	29.000	8.000	460	500
10	200	200	3	6
11				
12	skilti			
		bílastæðasjóður	250	250
alls	94.000	17.800	1.531	2.209
heildarstærð án bílakjallara <u>107.800</u>				
stærð lóðar		56.256		
nýtingarhlutfall, N=		1,9		

Tafla 1.

4.4 Lóð

Deiliskipulagsvæðið er allt ein lóð, eins og sýnt er á skipulagsupprætti. Nákvæm afmörkun og stærð lóðar og byggingarreita fer fram við gerð mæliblaðs af lóðinni.

4.5 Akvegir og aðkomur

Í gegnum deiliskipulagssvæðið/lóðina liggur Geirsgata/ Sæbraut. Nyrti hluti Lækjargötu færast austar miðað við núverandi legu. Sæbrautin færast um eina akgrein til norðurs, þar sem hún liggur í austurátt. Faxagata hliðrast til norðurs, þannig að flytja þarf grjóttgarð, og hliðra stígum og listaverki til samræmis við færslu Faxagötu. Eystri endi Tryggvagötu fær nýja legu og sameinast Hafnarstræti rétt vestan við Lækjargötu. Frá Lækjargötu er ekið um skábraut í kjallara undir byggingarreit nr. 2. Tryggvagata verður með einstefnuakstri til austurs. Frá henni er ekið um skábraut í bílakjallarann undir byggingarreit nr. 1. Austurbakki verður aðkomugata fyrir byggingarreiti 5 og 7 og að Faxagarði. Þar er skábraut í bílakjallara. Faxagata er aðkomuleið að byggingarreitum 6, 8, 9 og 10 og að Ingólfsgarði. Frá Faxagötu er aðkoma um tvær skábrautir í bílakjallara.

4.6 Torgið, göngu- og hjólaleiðir

Lögð er áhersla á umferðaröryggi óvarinnar umferðar í skipulaginu. Stofnstígur sem er göngu- og hjólreiðastígur liggur meðfram Faxagötu og inn á Reykjatorg þar sem hann skiptist í tvo stíga. Annar stígur liggur eftir Reykjastræti inn á og yfir Lækjatorg og til suðurs eftir Lækjargötu. Hinn stígurinn liggur þvert yfir Reykjatorg, yfir á Austurbakka og út að Geirsgötu, síðan eftir henni til vesturs.

4.7 Almenningssamgöngur

Í núverandi leiðarkerfi almenningsvagna er ekki ekið um skipulagssvæðið. Í skipulagstillögunni er gert ráð fyrir að framan við Tónlistar og rástefnuhúsið verði biðstöð fyrir rútur og almenningsvagna.

4.8 Sorp- og endurvinnslugámar

Lausnir við sorphirðu, flokkun og meðhöndlun taka mið af öllu svæðinu þ.e. reitum 1 – 11. Almennt er miðað við flokkun á hverjum upprunastað, flokkun er í meginatriðum tvíþætt þ.e. lífrænt sorp frá veitingastöðum, eldhúsum og mótuneytum og gróf flokkað sorp. Grófflokkað sorp er flokkað í pappa, gler, plast o.s.frv. Gert er ráð fyrir að sorp verði flutt einu sinni til tvisvar á dag frá upprunastað til þriggja sorpmóttökustöðva í kjallara þar sem það fer allt í pressugáma. Lífrænt sorp fer í pressugám sem ætlaður er "blaut" sorpi og er staðsettur í megin móttökustöð, gámur sem staðsettur er í kældu rými verður losaður annan hvern dag. Grófflokkað sorp verður pressað á þremur stöðum, gámar losaðir á tveggja vikna fresti og sorp sérflokkað (fínflokkað) á móttökustað. Með þessu fyrirkomulagi er ætlunin að mæta á nútímalegan hátt þeim markmiðum sem fylgja þessum málaflokk þ.e. umhverfissjónarmiðum, hollustuháttum og hagkvæmni.

4.9 Hljóðvist

Hljóðvist bygginga skal vera tryggð þannig að ákvæðin um viðmiðunargildi í Byggingarreglugerð sé fullnægt. Í töflu 2 í hljóðskýrslu verkfræðistofunnar Hönnunar eru hávaðaútreikningar frá umferð á Geirsgötu, Kalkofnsveg og Sæbraut. Tryggt verður að hávaði frá umferð stangist ekki á við ákvæði reglugerðar nr. 933/1999 um hávaða í Nýbyggingarsvæði í eldri byggð (Frávik II).

Grípa þarf til sérstakra ráðstafana til að uppfylla skilyrði reglugerðar um hávaða annað hvort með skermunaraðgerðum við götur eða með hljóðtæknilegum lausnum í hönnun útveggja.

Hönnun tónlistar- og rástefnuhúss skal þannig háttað að hljóðvist innanhúss sé almennt góð og starfsemin truflist ekki af hávaða frá bílum, hafnarstarfsemi eða flugumferð.

Íbúðir í húsum sem standa við Geirsgötu skulu hannaðar á þann hátt að tilskyllinn hluti íveruherbergja snúi frá Geirsgötu. Einnig er gerð krafa um byggingartæknilegar lausnir við hönnun hússins til að tryggja leyfilegt hljóðstig innanhúss samkvæmt reglugerð. Sótt verður um undanþágu.

Hönnuðir skulu kynna sér fyrirliggjandi gögn um hljóðvist áður en hafist verður handa við hönnun húsa á svæðinu.

Hluti af skilmálum þessum er hljóðskýrsla Hönnunar dags. 28. nóvember 2005 og kemur hún sem viðauki aftast í skilmálunum. Einnig er hluti af skilmálum þessum minnisblað frá Hönnun dags. 5. október 2006, þar sem fram koma nánari hljóðmælingar á reit 1.

4.10 Lýsing

Vandað verði til allrar lýsingar á svæðinu og með ákveðinn heildarsvip í huga.

4.11 Frágangur lóðar.

Gera skal grein fyrir endanlegum frágangi lóðar á sér lóðaruppdrætti. Leitast skal við að hafa allan frágang og efnisval í háum gæðaflokki svo sem hellulögð göngusvæði.

4.12 Landnotkun og þróunaráætlun.

Við gerð deiliskipulagsins hefur verið tekið mið af köflum þróunaráætlunar miðborgar en þróunaráætlunin er fyrst og fremst áætlun um skipulagsmál eða heildrænt skipulag fyrir miðborgina þar sem ákvarðanir er varða landnotkun, ásýnd, umferð, húsvernd, útivist, uppbyggingu o.fl. eru settar fram.

Landnotkun deiliskipulags svæðisins er miðborgarsvæði, í samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur 2001-2024, eins og því hefur verið breytt. Samkvæmt þróunaráætlun, er miðborginni skipt í landnotkunarreiti þ.e. miðborgarkjarna, atvinnusvæði og verslunarsvæði með mismunandi áherslum á hverjum

Deiliskipulagssvæðið tilheyrir miðborgarkjarna en miðborgarkjarninn er svæði sem markast í norðri af sjó. Eystri mörk kjarnans eru við Lækjargötu og Kalkofnsveg. Suðurmörk eru við Skólalbrú, Kirkjustræti og Túngötu (Reykjavíkurtjörn). Vestur mörk svæðisins af markast af Aðalstræti. Til kjarnans telst einnig jaðarsvæði að höfninni vestur með Vesturgötu. Á deiliskipulagssvæði Austurhafnar er gert ráð fyrir að ný gata Reykjastræti verði skilgreind eins og verslunarsvæði.

Helstu stefnumið þróunaráætlunar í miðborgarkjarna eru:

“Í miðborgarkjarna er lögð áhersla á blandaða notkun. Engin ein notkun, önnur en smásöluverslun og matvöruverslun, má vera ríkjandi það er meira en 50% á götuhliðum jarðhæða skilgreindra götusvæða. Í þessu tilliti er litið á veitinga- og skemmtistaði sem sömu notkun. Annars staðar, svo sem á efri hæðum og í bakhúsum, er heimilt að vera með þá notkun sem samræmist landnotkun miðborgar/miðhverfis samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 1996-2016. Hvatt er til uppbyggingar nýs atvinnuhúsnæðis og endurnotkunar á auðu og vannýttu húsnæði og lóðum. Miðborgarkjarni skiptist í tvö svæði og er gert ráð fyrir að mismunandi reglur geti gilt um afgreiðslutíma áfengis á svæðunum”.

Í deiliskipulaginu er lögð áhersla á að stefnumið þróunaráætlunar séu viðhöfð m.a. með blandaðri notkun á svæðinu og uppbyggingu nýs atvinnuhúsnæðis. Á hinni nýju verslunargötu, Reykjastræti (ný göngugata), verða þó gerðar enn ríkari kröfur til þess að smásöluverslun og matvöruverslun verði stærri hluti starfsemin en almennt er gert á skilgreindum götuhliðum í miðborgarkjarnanum. Er tekið mið af kröfunum sem gerðar eru á verslunarsvæðum í miðborginni. Á götuhliðum jarðhæða við Reykjastræti, skal smásöluverslun og matvöruverslun vera að minnsta kosti 50% notkunar.

4.13 Skjólvirki

Á veturna eru austan og suðaustan vindáttir ríkjandi. Á sumrin eru það norðan og norðaustan áttir sem ríkja en á sólríkum sumareftirmiðdögum er hafgolan úr norðvestri sú átt sem mest truflar útiveru. Til að skapa sem best skilyrði til útiveru í kringum byggingar, á göngugötunni og á Reykjatorgi eru sett skilyrði um skjólvirki sem verða annað hvort hluti af byggingum eða sérstök mannvirki sem sett verða upp í þessum tilgangi.

Skjólvirki mega ná allt að 1 m. út fyrir byggingarreit á jarðhæð en 2 m ofar. Á þaki bygginga mega skjólvirki ná allt að 2m upp fyrir hámarskhæð mannvirkis.

Skjólvirki skulu gerð úr léttum efnum þannig að þau myndi ekki meira en 50% sjónræna lokun. Á torginu er reiknað með að glermannvirki þjóni einnig þeim tilgangi að mynda skjól. (Sjá mynd 01 um staðsetningu skjólverkja).

4.14 Spennustöðvar

Í kjallara er gert ráð fyrir fjórum spennistöðvum. Þær skal staðsetja við skábrautir eða tröppuop, sjá staðsetningu á deiliskipulagsuppdraetti.

4.15 Kvaðir

Á lóðinni allri er almenn kvöð um umferð. Kvöð er um akandi umferð á Geirsgötu á hafnabakka Austurhafnar og Faxagötu og Ingólfsgarði, um Tryggvagötu og Kalkofnsveg. Kvöð er um gangandi umferð á öllu svæðinu. Einnig er kvöð um gönguleið ofan á byggingu byggingarreits nr. 6. Kvöð er um stofnstíga í gegnum svæðið (sjá mynd 02 um kvaðir).

4.16 Hækkandi sjávarstaða

Í skipulaginu er tekið tillit til spádóma vísindamanna um landsig og hækkandi sjávarstöðu. Vísast í því efni til minnisblaðs VST "Hækkun sjávarstöðu" frá 2005-04-15 sem er hluti af þessum skilmálum.

Hönnunarforsendur hússins eru miðaðar við hóflega spá um hækkun sjávarstöðu næstu 200 ár. Í hæðarkótakerfi Reykjavíkur er viðmiðunin þessi:

Núverandi hæsta sjávarstaða án áhrifa loftþrýstings eða áhlaðanda	+2,80 m
Viðbót vegna lægðar og áhlaðanda	+0,70 m
Núverandi hæsta staða	+3.50 m
Hógvær spá um hækkun í 100 ár	+0.65 m
Hæsta staða eftir 100 ár m.v. spá	+4,15 m
Hógvær spá fyrri þarnaestu 50-100 ár	+0,65 m
Hæsta staða eftir 150-200 ár miðað við hógværa spá	+4,80 m

Jarðhæð á reit 9, tónlistar og ráðstefnuhúss (TR) verður í kóta 5,00 og flæðir ekki inní húsið næstu 200 ár ef þessi spá rætist. TR og bílakjallarar verða hannaðir fyrir vatnsþrýsting sem miðar við hæstu stöðu sjávar í kóta 4,80. Innkeyrslur í bílakjallara næst TR verða nálægt kóta 4,80 enda er hætta á ágangi sjávar mest á því svæði. Aðrar innkeyrslur og gönguop standa lægra eftir því sem nær dregur miðbæ og verður op í göngugötu lægst nálægt kóta 2,50. Á þessum stöðum þykir áhætta af flóðum og hugsanlegu tjóni vera ásættanleg.

Um þessar forsendur allar var haft samráð við Faxflóahafnir og Siglingastofnun.

5. ALMENNIR SKIPULAGSSKILMÁLAR.

5.1 Hönnun og uppdrættir

Húsagerðir skulu vera í samræmi við það sem mæli- og hæðarblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og önnur lög og reglugerðir sem um framkvæmdina gilda og samkomulag byggingaraðila og Reykjavíkurborgar, segja til um.

Á aðaluppdráttum fyrir hvern matshluta skal sýna, hæðartölur á landi við hús og á lóðarmörkum, skjólveggi á lóð og annað það sem máli skiptir fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni sbr. 22. gr. byggingarreglugerðar (441/1998).

Almennt verða ekki heimilaðar breytingar á deiliskipulagi og skipulagsskilmálum. En ef ósk kemur fram um frávik frá deiliskipulagi og skipulagsskilmálum skal leggja hana fyrir Skipulags- og byggingarráð Reykjavíkur. Ef fallist verður á frávikin þá verður farið með málið sem breytingu á deiliskipulagi samkvæmt 26. gr. skipulags og byggingarlaga.

5.2 Mæli- og hæðarblöð

Mæliblöð sýna stærð lóðar, lóðamörk, byggingarreiti húsa, matshluta, bindandi byggingarlínu, fjölda bílastæða og kvaðir ef einhverjar eru.

Á hæðarblöðum eru sýndar gangstéttarhæðir og götuhæðir við lóðamörk (G), og lóðarhæðir á óhreyfðu landi á baklóðarmörkum (L). Hæðartölur (H) sýna hæðarsetningu aðkomuhæðar að götu og skulu frávik umfram +/-á 10 cm. koma til umfjöllunar hjá Skipulags- og byggingarráði Reykjavíkur. Hámarkshæð (HM) þaks yfir hæðartölu aðkomuhæðar (H) er gefin í skilmálum þessum.

Á hæðarblöðum er einnig sýnd lega vatns- og frárennslislagna og inntakshliða fyrir veitustofnanir eftir atvikum.

Hæðar- og mæliblöð eru nánari útfærsla á deiliskipulagi þessu. Við gerð þeirra gæti afmörkum byggingarreita breyst lítillega.

5.3 Byggingarreitir

Byggingarreitir er sýndir á deiliskipulagsuppdrætti. Gerð verður nákvæmari grein fyrir stærð og fyrirkomulagi á mæliblaði. Sjá nánar sérskilmála fyrir einstaka byggingar.

5.4 Landnotkun

Landnotkun deiliskipulagssvæðisins er miðborgarsvæði í samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur 2001-2024. Á svæðinu skal vera blönduð landnotkun. Á götuhliðum jarðhæða sem snúa út að Reykjastræti skal vera verslun eða þjónusta. Má engin ein notkun, önnur en smásöluverslun og matvöruverslun vera ríkjandi. Engin ein landnotkun, nema smásöluverslun og matvöruverslun, má því ná yfir meira en 50% af lengd götuhliðanna en báðar hliðar svæðisins reiknast sem ein heild í því tilliti. Það athugast að litið er á veitinga- og skemmtistaði sem sömu notkun. Annars staðar, svo sem á efri hæðum og í bakhúsum, er heimilt að vera með þá notkun sem samræmist landnotkun miðborgar sbr. skilgreiningu M1 í kafla 3.1.5. í Greinargerð I-Stefnumörkun í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2001 - 2024.

Hluti skipulagssvæðisins er hafnarsvæði. Við viðlegukant Austurhafnar er gert ráð fyrir að í framtíðinni geti skip allt að 130-140m löng lagst að bryggju. Litið er til þess að bryggjan verði fyrst og fremst notaður sem þjónustubryggja fyrir ýmsar gerðir skipa, þó ekki hvað varðar uppskipun og útskipun né löndun fiskibáta.

5. ALMENNIR SKIPULAGSSKILMÁLAR.

5.1 Hönnun og uppdrættir

Húsagerðir skulu vera í samræmi við það sem mæli- og hæðarblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og önnur lög og reglugerðir sem um framkvæmdina gilda og samkomulag byggingaraðila og Reykjavíkurborgar, segja til um.

Á aðaluppdráttum fyrir hvern matshluta skal sýna, hæðartölur á landi við hús og á lóðarmörkum, skjólveggi á lóð og annað það sem máli skiptir fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni sbr. 22. gr. byggingarreglugerðar (441/1998).

Almennt verða ekki heimilaðar breytingar á deiliskipulagi og skipulagsskilmálum. En ef ósk kemur fram um frávik frá deiliskipulagi og skipulagsskilmálum skal leggja hana fyrir Skipulags- og byggingarráð Reykjavíkur. Ef fallist verður á frávikin þá verður farið með málið sem breytingu á deiliskipulagi samkvæmt 26. gr. skipulags og byggingarlaga.

5.2 Mæli- og hæðarblöð

Mæliblöð sýna stærð lóðar, lóðamörk, byggingarreiti húsa, matshluta, bindandi byggingarlínu, fjölda bílastæða og kvaðir ef einhverjar eru.

Á hæðarblöðum eru sýndar gangstéttarhæðir og götuhæðir við lóðamörk (G), og lóðarhæðir á óhreyfðu landi á baklóðarmörkum (L). Hæðartölur (H) sýna hæðarsetningu aðkomuhæðar að götu og skulu frávik umfram +/-á 10 cm. koma til umfjöllunar hjá Skipulags- og byggingarráði Reykjavíkur. Hámarkshæð (HM) þaks yfir hæðartölu aðkomuhæðar (H) er gefin í skilmálum þessum.

Á hæðarblöðum er einnig sýnd lega vatns- og frárennislisagna og inntakshliða fyrir veitustofnanir eftir atvikum.

Hæðar- og mæliblöð eru nánari útfærsla á deiliskipulagi þessu. Við gerð þeirra gæti afmörkum byggingarreita breyst lítillega.

5.3 Byggingarreitir

Byggingarreitir er sýndir á deiliskipulagsuppdrætti. Gerð verður nákvæmari grein fyrir stærð og fyrirkomulagi á mæliblaði. Sjá nánar sérskilmála fyrir einstaka byggingar.

5.4 Landnotkun

Landnotkun deiliskipulagssvæðisins er miðborgarsvæði í samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur 2001-2024. Á svæðinu skal vera blönduð landnotkun. Á götuhliðum jarðhæða sem snúa út að Reykjastræti skal vera verslun eða þjónusta. Má engin ein notkun, önnur en smásöluverslun og matvöruverslun vera ríkjandi. Engin ein landnotkun, nema smásöluverslun og matvöruverslun, má því ná yfir meira en 50% af lengd götuhliðanna en báðar hliðar svæðisins reiknast sem ein heild í því tilliti. Það athugast að litið er á veitinga- og skemmtistaði sem sömu notkun. Annars staðar, svo sem á efri hæðum og í bakhúsum, er heimilt að vera með þá notkun sem samræmist landnotkun miðborgar sbr. skilgreiningu M1 í kafla 3.1.5. í Greinargerð I-Stefnumörkun í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2001 - 2024.

Hluti skipulagssvæðisins er hafnarsvæði. Við viðlegukant Austurhafnar er gert ráð fyrir að í framtíðinni geti skip allt að 130-140m löng lagst að bryggju. Litið er til þess að bryggjan verði fyrst og fremst notaður sem þjónustubryggja fyrir ýmsar gerðir skipa, þó ekki hvað varðar uppskipun og útskipun né löndun fiskibáta.

Reykjavíkurborg tryggir að öll sú starfsemi sem getur haft truflandi áhrif á hótlegsti eða íbúa á svæðinu eins og hávaði eða lykt verði ekki leyfð á bryggjunni eða við hana. Gera má ráð fyrir aukningu á starfsemi tengda afþreyingu, svo sem skoðanaferðir, skemmtisiglingar.

Við Austurbugt er gert ráð fyrir að starfsemi tengd minni bátum t.d. skútum og seglbátum og er fyrir séð fjölgun flotbryggja á því svæði.

5.5 Bílastæði

Kröfur um bílastæði á reitnum skulu uppfylltar í bílakjallara en einungis er reiknað með örfáum stæðum á yfirborði. Á deiliskipulagssvæðinu er vikið frá lágmarkskröfum skipulagsreglugerðar um fjölda bílastæða á einstaka byggingar, sbr. heimild í 7 mgr. greinar 3.1.4., vegna nálægðar við miðstöð almenningssamgangna, þar sem gert er ráð fyrir samnýtingu stæða auk þess sem viðbótarstæði til afnota fyrir almenning verða 250. Bílastæði skulu ekki vera styttri en 5m, kantstæði skulu ekki vera styttri en 6,5m.

Eftirfarandi lágmarkskröfur eru um bílastæði á skipulagsreitnum:

- Með hverri íbúð skal fylgja 1 stæði.
- Fyrir þjónustu- og verslunarhúsnæði skal byggja eitt stæði á hverja 60m² byggingar nema annað sé tekið fram.
- Ef hótél er byggt á reit 5 nægir að byggja 180 bílastæði fyrir það.
- Fyrir tónlistarhús og ráðstefnumiðstöð skal byggja 460 stæði.
- Önnur stæði sem ætluð eru til sameiginlegra nota fyrir miðborgina skv. kröfu Bílastæðasjóðs Reykjavíkur, skulu vera 250.
- Lágmarkskrafa um fjölda bílastæða í kjallara koma fram í töflu 1 hér að framan.

Í skipulagstillögunni er bílakjallarin skilgreindur sem einn byggingarreitur, nr.11. Þar sem bílakjallarin er ein samfelld bygging og líklega einn matshluti, er reiknað með að rekstur hans verði í höndum eins rekstraraðila. Sérstakir samningar skulu gerðir milli byggjenda á öðrum reitum og rekstraraðila bílakjallara um afnot af stæðum sem a.m.k. svarar til þess lágmarksfjölda sem kemur fram í töflu 1.

6. SÉRÁKVÆÐI SKIPULAGSSKILMÁLA FYRIR EINSTAKA BYGGINGAR.

6.1 Almennt

Svæðið er í hjarta bæjarins og er því lögð rík áhersla á metnaðarfulla og vandaða hönnun við undirbúning bygginga á svæðinu.

Fjölbreytileiki, vandað efnisval og uppbrotnar byggingar eru lykilatriði. Mikilvægt er að hönnuðir kynni sér öll gögn sem varða deiliskipulagið og skilmála þess fyrir svæðið og fari eftir þeim.

Á byggingarreitum má reisa byggingar með miðbæjarstarfsemi skv. aðalskipulagi Reykjavíkur 2001-2024. Byggingarmagn og bílastæðafjöldi koma fram á töflu 1.

Meðfram Reykjastrætinu í byggingum nr. 1, 2, 3, 4, 5 og 6 skal á jarðhæðum gera ráð fyrir verslunum/þjónustu og skal 50% götuhliðarinnar vera nýtt undir smásöluverslun eða matvöruverslun. Á þeirri verslunarhlið skal leitast við að brjóta upp húshliðina þannig að myndist innskot, óregluleg að stærð og dýpt til þess að skapa fjölbreytni í götumyndinni, innskot skal vera á a.m.k. 12 m fresti og skal dýpt innskota ekki vera minni en 1.5 m (sjá staðsetningar á deiliskipulagsupprætti). Verslanahlið þessi nær að hámarki 15m inn í byggingarnar á jarðhæð.

Öll stigahús skulu vera innan byggingarreits. Svalir og léttar útbyggingar mega ekki ná lengra en 2m út fyrir byggingareit. Þær skulu þó vera innan reits á þeirri hlið sem snýr út að Reykjastræti. Skjólvirki mega ná allt að 1 m. út fyrir byggingarreit á jarðhæð en 2 m ofar (sjá skýringarmynd 04 um staðsetningu skjólvirkja). Skjólvirki skulu gerð úr léttum efnum þannig að þau myndi ekki meira en 50% sjónræna lokun (td. rimlar og/eða gler).

Þakform allra bygginga er frjálst og heimilt er að staðsetja skjólvirki á þökum bygginganna.

Tryggja skal aðgengi fatlaðra að húsunum og fylgja skal ákvæðum byggingarreglugerðar og handbók um aðgengismál "Aðgengi fyrir alla" varðandi aðgengismál við hönnun þeirra.

6.2 Reitur 1.

Byggingarreiturinn er merktur 1 á deiliskipulagsupprætti. Á reitnum má byggja að hámarki 9.350m² auk 400m² í kjallara. á fyrstu til annarri hæð byggingarinnar er gert ráð fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi, á efri hæðum eru íbúðir.

Hámarkshæð byggingarinnar er kóti +23 sem er þak inndreginnar efstu hæðar hússins. Miðað við eðlilegar íbúðarhæðir getur húsið orðið sex hæðir þar sem það er hæst. Einstaka byggingarhlutar s.s. lyftuhús, tæknibúnaður og þakgluggar mega fara upp fyrir hámarkskóta. Fimmta og sjötta hæð eru inndregnar, sú sjötta meira en fimmta. Jarðhæð byggingarinnar að Tryggvagötu er inndregin um 2m. Til að gefa götunni aukna rýmd og til að aðgangur verði greiðari.

Gert er ráð fyrir innigarði í miðju byggingarinnar sem tilheyrir íbúum hússins einnig er gert ráð fyrir að þakfletir hússins séu nýttir til útiveru.

Kvöð um innkeyrslu í bílakjallara er í byggingunni Tryggvagötumegin.

Við hönnun skulu kröfur um hljóðvist hafðar til viðmiðunar þar sem húsið stendur við Geirsgötuna sem er stofnbraut með umtalsverðum umferðarpunga. Þar sem hljóðútreikningar sýna að hljóðstig fari yfir 70db við norðurhlið byggingarinnar, skal byggja sérstakan hljóðskerm utan við útvegg íbúða.

6.3 Reitur 2.

Byggingarreiturinn er merktur 2 á deiliskipulagsupprætti. Á reitnum má byggja að hámarki 14.500m² auk 1.000m² í kjallara.

Hámarkshæð byggingarinnar er kóti +26 sem er þak inndreginnar efstu hæðar hússins. Húsið er sex hæðir. Einstaka byggingarhlutar s.s. lyftuhús, tæknibúnaður

og þakgluggar mega fara upp fyrir hámarkskóta. Efstu tvær hæðir að Lækjargötu eru inndregnar. Jarðhæð byggingarinnar Tryggvagötumegin er inndregin um 2m. til að gefa götunni aukna rýmd og til að aðgangur verði greiðari.

Gert er ráð fyrir að þakfletir hússins séu nýttir til útiveru.

Við hönnun skulu kröfur um hljóðvist hafðar til viðmiðunar þar sem húsið stendur við Geirsgötuna sem er stofnbraut með umtalsverðum umferðarpunga. Ekki er gert ráð fyrir íbúðum á reitnum

6.4 Reitir 3 og 4.

Byggingarreitirnir eru merktir 3 og 4 á deiliskipulagsuppdraetti. Á reit 3 má byggja að hámarki 720 m². Á reit 4 má byggja að hámarki 730 m².

Hámarkshæð byggingarinnar er kóti +7.5. Einstaka byggingarhlutar s.s. lyftuhús, tæknibúnaður og þakgluggar mega fara upp fyrir hámarks kóta. Húsin eru ein hæð. Byggingar liggja undir Geirsgötu þar sem Reykjastrætið er lækkað. Gólfkótar bygginga skulu vera sem næst götukótum Reykjastrætis utan við byggingar.

Við hönnun skulu kröfur um hljóðvist hafðar til viðmiðunar þar sem húsið stendur við Geirsgötuna sem er stofnbraut með umtalsverðum umferðarpunga. Ekki er gert ráð fyrir íbúðum á reitnum.

6.5 Reitir 5.

Byggingarreiturinn er merktur 5 á deiliskipulagsuppdraetti. Reiturinn er fyrir hótél.

Á reitnum má byggja að hámarki 28.000m² ofanjarðar og 2.000m² í kjallara.

Hámarkshæð byggingarinnar er kóti +29 sem er þak inndreginnar efstu hæðar hússins. Einstaka byggingarhlutar s.s. lyftuhús, tæknibúnaður og þakgluggar mega fara upp fyrir hámarkskóta. Byggingin er fyrirhuguð fyrir hótél. Miðað við eðlilegar hótélhæðir getur húsið orðið sjö hæðir. Á megin hluta byggingarinnar sem snýr út að göngugötunni skal draga inn efstu tvær hæðirnar til að minnka skuggavarp niður í göngugötuna.

Vestan við bygginguna frá Austurbakka er innkeyrsla í bílakjallara.

Við hönnun skulu kröfur um hljóðvist hafðar að leiðarljósi þar sem húsið stendur við Geirsgötuna sem er stofnbraut með umtalsverðum umferðarpunga.

6.6 Reitir 6.

Byggingarreiturinn er merktur 6 á deiliskipulagsuppdraetti. Á reitnum má byggja að hámarki 12.000m² auk 2.000m² í kjallara.

Hámarkshæð byggingarinnar á megin hluta hennar sem snýr að Reykjastræti er kóti +19. Á horni byggingarinnar sem snýr út að Kalkofnsvegi er hámarkshæð kóti +12 og trappast byggingin niður í norð-austur átt meðfram Kalkofnsvegi og verður í götuhæð þar sem hún er lægst. Einstaka byggingarhlutar s.s. lyftuhús, tæknibúnaður og þakgluggar mega fara upp fyrir hámarkskóta.

Við hönnun skulu kröfur um hljóðvist hafðar til viðmiðunar þar sem húsið stendur við Geirsgötu/Kalkofnsveg sem er stofnbraut með umtalsverðum umferðarpunga.

Kvöð er um umferð gangandi á þaki byggingarinnar og um heimild Reykjavíkurborgar um uppsetningu brúar yfir Kalkofnsveg að þaki bílastæða við Seðlabanka. Á því svæði þaks sem fellur undir þessa kvöð og því svæði öðru sem er opið almenningi skal tryggja öryggi með handriðum í samræmi við ákvæði byggingarreglugerðar.

Við hönnun skulu kröfur um hljóðvist hafðar að leiðarljósi þar sem húsið stendur við Geirsgötuna sem er stofnbraut með umtalsverðum umferðarpunga. Ekki er gert ráð fyrir íbúðum á reitnum.

6.7 Reitir 7, 8 og 10.

Torgin eru byggingarreitir og merkt 7, 8 og 10 á deiliskipulagsuppdraetti. Reitirnir til samans og hluti Reykjastrætis mynda Reykjatorg.

Á reit 7 má byggja eina eða fleiri byggingar með verslun eða þjónustu, að hámarki 700 m² á einni hæð sem er um 15% af grunnfleti reitsins og að auki 2.500m² í kjallara.

Á reit 8 má byggja eina eða fleiri byggingar með verslun eða þjónustu, að hámarki 250 m² á einni hæð sem er um 15% af grunnfleti reitsins auk 250m² kjallara.

Á reit 10 má byggja eina eða fleiri byggingar með verslun eða þjónustu, að hámarki 200 m² á einni hæð sem er um 15% af grunnfleti reitsins auk 200m² í kjallara.

Hámarkshæð bygginga er kóti +8,5

Meginhluti útveggja bygginga eða um 80% af hjúpflati, skal vera úr gleri. Sýna skal fram á í hönnun bygginga að þær skapi skjól á nánasta umhverfi.

6.8 Reitur 9.

Byggingarreiturinn er merktur 9 á deiliskipulagsupprætti. Reiturinn er fyrir tónlistar- og ráðstefnuhús. Á reitnum má byggja að hámarki 29.000 m² ofanjarðar og 8.000 m² í kjallara.

Byggingarreiturinn skiptist í tvo megin hluta, hámarkshæð hærri hlutar er kóti +48, en hámarkshæð lægri hluta er kóti +32.

6.9 Reitur 11 kjallari.

Byggingarreitur fyrir kjallara er á allri lóðinni. Kjallarinn er á tveimur hæðum með að hámarki 1531 stæði sjá töflu 1. Í kjallara verða þau bílastæði sem deiliskipulagið kveður á um, bílastæði ofanjarðar eru til viðbótar þeirri kröfu. Í kjallara er einnig heimilt að byggja þjónusturými sem tilgreint er með þeim reit sem það stendur undir. Varðandi kröfur um dagsbirtu og öryggiskröfur í slíkum rýmum skal fylgja ákvæðum byggingarreglugerðar.

Skábrautir í bílastæðakjallara verða á fimm stöðum sjá deiliskipulagsupprætt. Spennistöðvum verður komið fyrir í bílakjallara í tengslum við inn/út keyrslu rampa, (sjá kafla 4.13).

6.10 Reitur 12 fyrir skilti.

Byggingarreitur sem merktur er 12 á deiliskipulagsupprætti er fyrir skilti vegna tónlistar og ráðstefnuhúss. Hámarkshæð skiltisins er kóti +10. Allir hlutar skiltisins og undirstöður þess skulu rúmast innan byggingarreits.