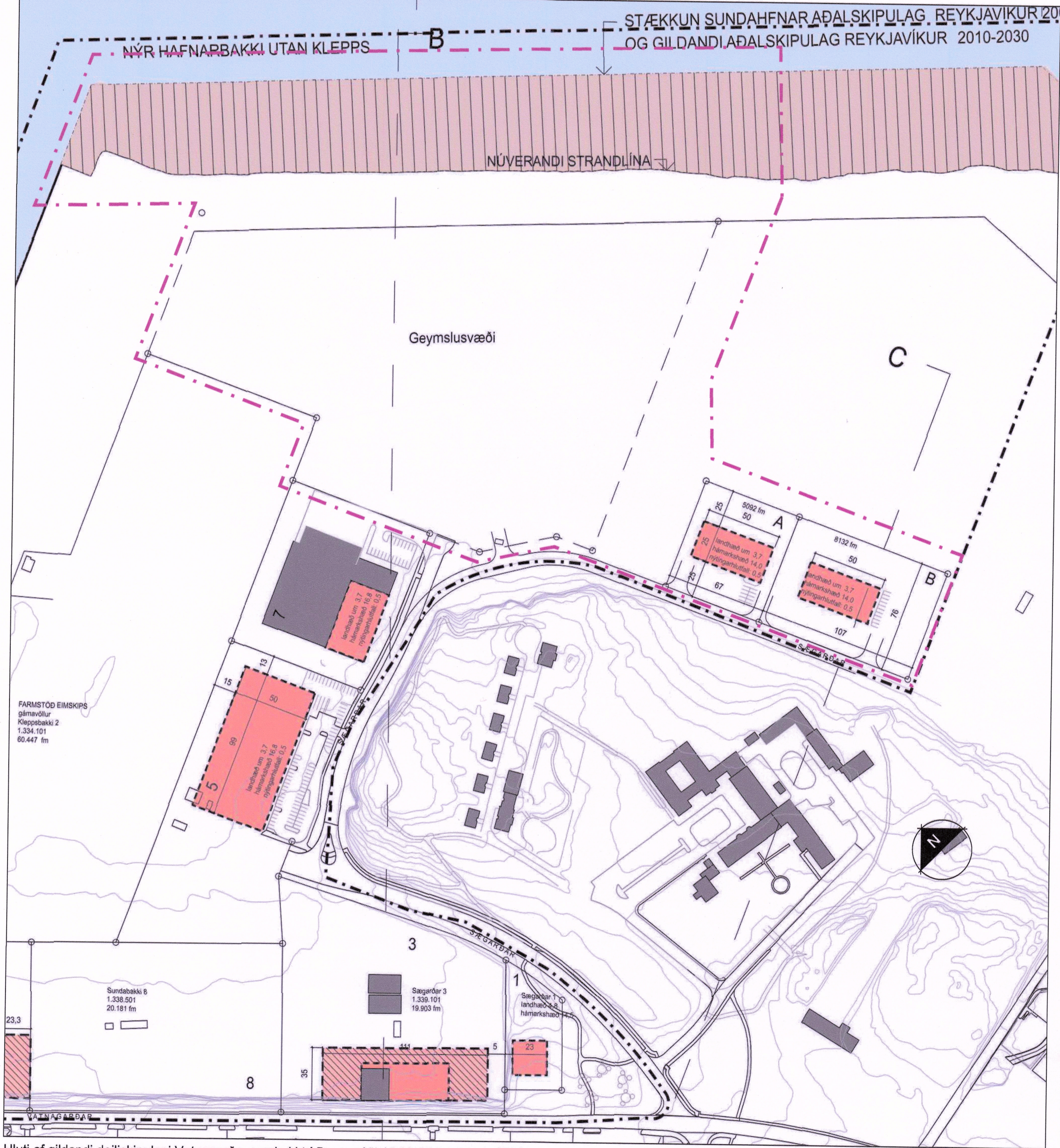
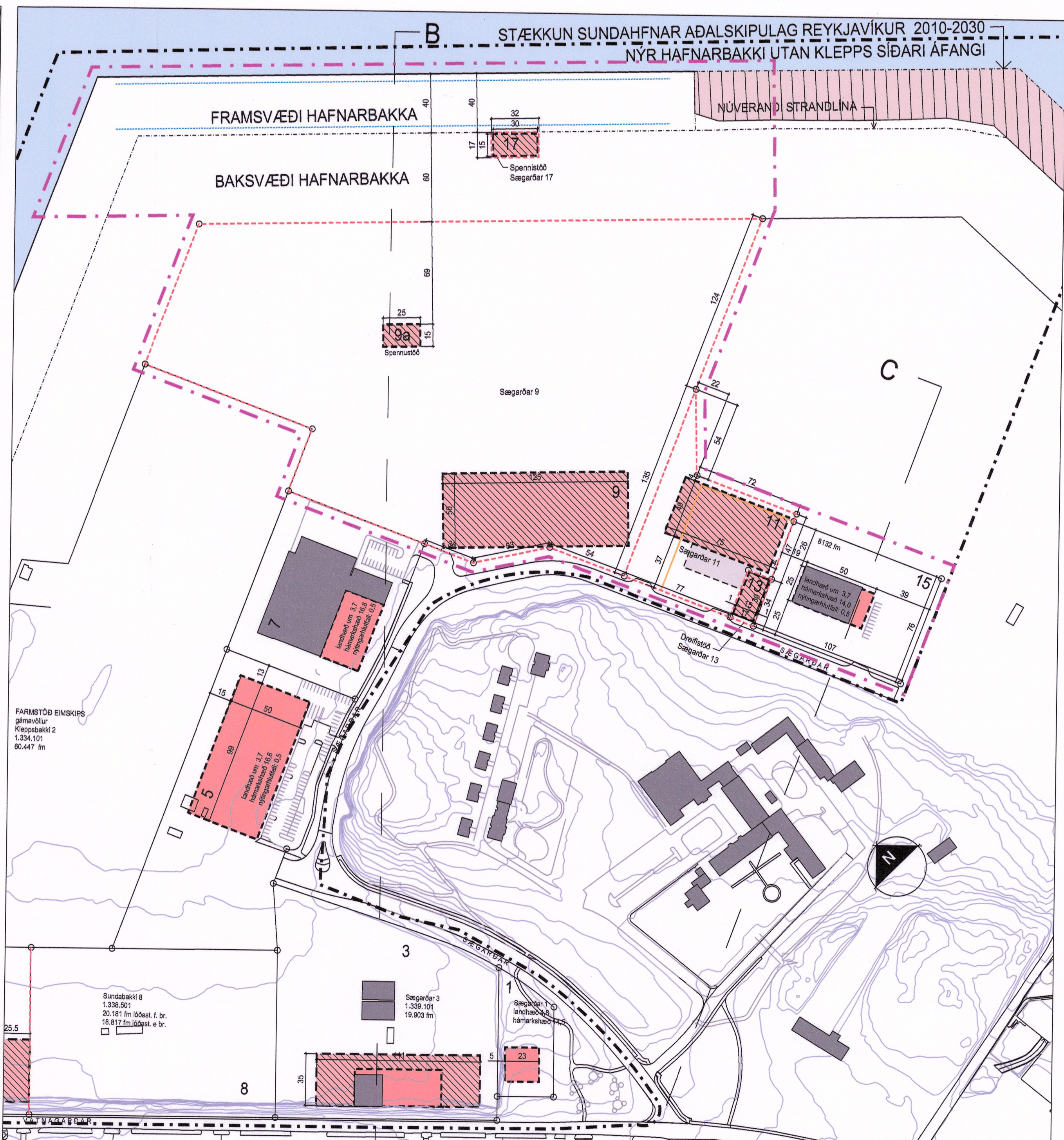


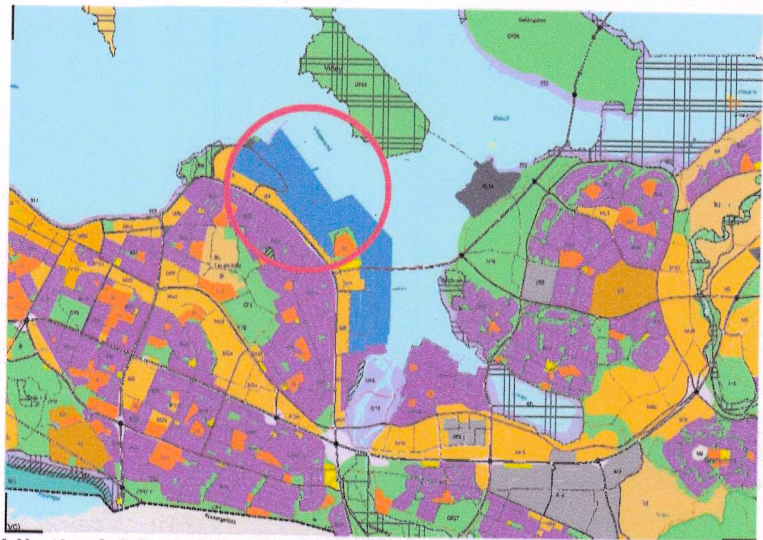
Breyting á deiliskipulagi lóða Eimskips í Vatnagörðum vegna Sægarða



Hluti af gildandi deiliskipulagi Vatnagarða, samþykkt í Borgarráði 15.05.2014 mkv. 1:2000



Deiliskipulagstillaga mkv. 1:2000



Hluti af Adalskipulagi Reykjavíkur 2010 -2030

- SKÝRINGAR:**
- Mörk deiliskipulagsbreytingar
 - Lóðamörk
 - Ný lóðamörk
 - Lóðamörk felld niður
 - Byggingarreitir
 - Nýir byggingarreitir
 - Uppfylling skv. Adalskipulagi
 - Nýr Hafnarbakki
 - Mörk svæðis sem deiliskipulagsbreytingin tekur til
 - Byggingarreitur felldur niður
 - Sporlinur fyrir krana

28.01.2019 Deiliskipulagsuppráttur uppfærður vegna athugasemda. Byggingarreitur 9a færður lítillega.
14.03.2019 Deiliskipulagsuppráttur uppfærður vegna athugasemda Skipulagsstofnunar.

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengili hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í Stjórnvaldi þann 3. apríl 2019 og í Borgarráði þann 11. apríl 2019

Tillagan var auglýst frá 7. des 2018 með athugasemdafrest til 23. jan 2019

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-dæli Stjórnartíðinda þann 20. 2019

DEILISKIPULAGSKILMÁLAR FYRIR BREYTINGU:
Almennir skilmálar haldast óbreyttir.

SÉRSKILMÁLAR FYRIR EINSTAKAR LÓDIR FYRIR BREYTINGU:

- Sægarðar A**
Leyfilegt er að byggja þjónustubyggingu fyrir hafnarstarfsemi á lóðinni. Landhæð er í kóta u.þ.b. 3,7. Hámarks hæð byggingar er í kóta 17,7. Nýtingarhlutfall er 0,5. Nýtingarhlutfall með millipóllum er 0,6.
- Sægarðar B**
Leyfilegt er að byggja þjónustubyggingu fyrir hafnarstarfsemi á lóðinni. Landhæð er í kóta u.þ.b. 3,7. Hámarks hæð byggingar er í kóta 17,7. Nýtingarhlutfall er 0,5. Nýtingarhlutfall með millipóllum er 0,6.

GREINARGERÐ með deiliskipulagstillögu

Í gildi er deiliskipulag fyrir Vatnagarða, samþykkt í borgarráði 15.05.2014. Tillaga þessi er breyting á norðurhluta af því skipulagi. Deiliskipulagsbreytingin felst í því að skilgreina 2 byggingarreiti á lóð Sægarða 9, stækka og breyta sérskilmálum fyrir lóð Sægarða A og gera nýjar lóðir fyrir dreifistöð Sægarðar 13 og spennistöð Sægarðar 17. Til þess að þjónusta stærri skip verður settur upp nýr gámarkrani á spori og gámavellir og meðhöndling gáma færast niður á bakland hafnarbakkans. Því fylgir flutningur á tengdum starfseiningum svo sem gámapvotti og frýstingamælitili auk aukomuhlíðs fyrir gámaumferð inn og út af hafnarvæðinu. Einnig færast skrifstofa- og starfsmannaöstaða um 100 starfsmanna og er áformað að hún verði sambyggð væntanlegu gámahlíð. Starfsmannaöstaðan þar sem starfsmenn til vinnu, hafa sína aðstöðu svo sem búningaöstöðu og eftir atvikum kaffistofu. Fyrir liggur skýrsla Verkis frá júlí 2013, fyrispurn um matskyldu Hafnargerð í Sundahöfn í Reykjavík fyrir stækkun hafnarbakkans. Í henni er fjallað um umfang hafnarbakkans og þann tækjaskem sem fylgir hafnarstarfsemi að þessari stærðargráðu svo sem ljósamstur, sporlinur fyrir krana til uppskipunar o.fl. Nýr 400 metra hafnarbakki utan Klepps var gerður í samræmi við Adalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 og kemur í stað eldri Kleppsbaikna. Hafnarbakkin er inni á afgirtu hafnarvæði þar sem flutningsskip leggast að og getur nú tekið á milli stærri og djúprístar skipum. Almenn umferð er engin. Framkvæmd bakkans stóð yfir frá 2015 til 2019.

- Nokkrar kennistærðir bakkagerða eru:**
- Heildarmagn stáðils, staga og stálstaura var 4.904 tonn.
 - Heildarlengd hafnarbakkans er 400+70=470 m.
 - Hæð kantbila er 6,2 m SK.
 - Hönnunardýpi í viðlegu við bakka er -13,5 m SK.
 - Heildarmagn fyllingarefnis til bakkagerða var um 180.000 m³.
 - Hafnarbakkin var reiknaður fyrir 6 tonn pr m² í jafndreift álag.
 - Hafnarbakkin er með sporbita fyrir nýja Gantry gámarkrana.

Tafla 3.1 Helstu einkennistærðir hafnarbakkna.

Lengdur Kleppsbaiki og hafnarbaiki utan Klepps, 1. áfangi	
Lengd viðlegu:	~500-600 m
Hæð bakka:	5,5-6,0 m (SK)
Römmetrar í fyllingu (40 m):	~200.000 m ³
Dýpi við bakka:	12,5-14 m
Stærð viðlegu:	3 ha

Tafla 3.1 úr fyrispurn um matskyldu vegna hafnargerðar utan Klepps.

HELSTU BREYTINGAR Á DEILISKIPULAGI:

- Á lóð Sægarða 9 eru afmarkaðir 2 byggingarreitir og númeraðir 9 og 9a. Heimilt verður að girða svæðið af að hluta, staðsetja ljósamstur, vinnupalla við frýstingamæstæður og aðstöðu svo sem færlega starfsmannaöstöðu eða skýli utan byggingarreita þar sem uppröðun gáma getur breyst.
- Lóðin Sægarðar A er stækkuð til norðurs og skipt niður í 2 lóðir sem fá heitið Sægarðar 11 og 13.
- Gerð er ný lóð fyrir Spennistöð ásamt byggingarreit við hafnarbakkann sem fær heitið Sægarðar 17.
- Gefin verða út mæli- og hæðarblöð samhliða skipulagsbreytingu. Mæliblöð sýna nákvæmar stærðir lóða, lóðamörk, byggingarhlutfalli hús og kvæðir á lóð. Hæðarblöð sýna bindandi hæð aukomuhæðar hús og hæðir á lóðamörkum nær og fjar götu.
- Sægarðar B fá númerið Sægarðar 15, sérskilmálar haldast óbreyttir.
- Sjá nánar í nýrri skilmálatöflu fyrir Sægarða 9-17.

Almennir skilmálar haldast óbreyttir.

Skilmálatöflu fyrir Sægarða 9 - 17

Gata og lóðarnúmer	Lóðahæiti fyrir br.	Lóðastærð m ² fyrir br.	Lóðastærð m ² eftir br.	Starfsemi	Hámarks ** nýtingarhlutfall	Hámarks * byggingarm. á lóð
Sægarðar 9 og 9a	Geymslusvæði	69.066	69.066	þjónustub./spennistöð	0,15	10.360
Sægarðar 11	Sægarðar A	5.092	7.628	tækniskýli	0,5 - 0,6	4.577
Sægarðar 13			587	dreifistöð	2	1.174
Sægarðar 15	Sægarðar B	8.132	8.132	þjónustubygging	0,5 - 0,6	4.879
Sægarðar 17			544	spennistöð	2	1.088
Alls		82.290	85.957			22.078

SÉRSKILMÁLAR FYRIR EINSTAKAR LÓDIR EFTIR BREYTINGU:

- Sægarðar 9**
Leyfilegt er að byggja þjónustubyggingu fyrir hafnarstarfsemi og spennistöð á lóðinni. Skilgreindir eru 2 byggingarreitir á lóðinni og númeraðir. Byggingarreitur er hafður þinn til að hafa sveigjanleika innan hans en nýting reitsins verður minna en 50% af bitu flámarki. Nýtingarhlutfall lóðar er 0,5. Nýtingarhlutfall með millipóllum er 0,6. Heimilt er að girða svæðið af að hluta, staðsetja ljósamstur, vinnupalla við frýstingamæstæður og koma fyrir aðstöðu fyrir færlega starfsmannaöstöðu utan byggingarreta. Kvæð er um lagnaleið á lóðinni, sjá nánar á mæli- og hæðarblöðum.
- Byggingarreitur 9 - þjónustubygging.
Hámarks hæð byggingar er í kóta 17,7.
- Byggingarreitur 9a - spennistöð.
Hámarks hæð byggingar er 7,0 m.
- Sægarðar 11**
Leyfilegt er að byggja tækniskýli á lóðinni. Hámarks hæð byggingar er 7,0 m. Nýtingarhlutfall er 0,5. Nýtingarhlutfall með millipóllum er 0,6.
- Sægarðar 13 - dreifistöð.**
Heimilt er að reisa tveggja hæðar byggingu innan byggingarrets skv. skipulagsupprætti. Hámarks hæð byggingar er 7,0 m.
- Sægarðar 17 - spennistöð á hafnarbakka**
Heimilt er að reisa tveggja hæðar byggingu innan byggingarrets skv. skipulagsupprætti. Hámarks hæð byggingar er 7,0 m.
- Sægarðar 15**
Leyfilegt er að byggja þjónustubyggingu fyrir hafnarstarfsemi á lóðinni. Landhæð er í kóta u.þ.b. 3,7. Hámarks hæð byggingar er í kóta 17,7. Nýtingarhlutfall er 0,5. Nýtingarhlutfall með millipóllum er 0,6.

ARKÍS
arkitektar

Kleppsvægi 152 104 Reykjavík
www.arkis.is arkis@arkis.is

Vatnagarðar deiliskipulagsbreyting

Verkefni: Deiliskipulag lóðir Eimskips Vatnagörðum Reykjavík

Staðgreinin: Vatnagarðar

Löðnúmer: 09-021A

Hönnuður: Arkitektarfélag Arkís

Örnólfur Snorrason arkitekt f.a.l. kt.161161-2769
Ólafur Þór Jónsson arkitekt f.a.l. kt.010174-4819
Ólafur Tellefsen arkitekt f.a.l. kt.020460-4589
Ólafur Guðbrandsson arkitekt f.a.l. kt.170174-3059
Ógill Guðmundsson arkitekt f.a.l. kt.270152-6869
Ólafur L. Björgvinsson byggingaf. bfi kt.250372-3529

Önnuðar aðal/seruppráttar:
Önnunarskipti:

Hannað / teiknað: shg Mælikvæði: 1:2000
Yfirfand / samþykkt: bg Dagsetning: 15.10.2018

deiliskipulagsuppráttur

(90)1.01
teikning breyting
Sægarðar 9-17