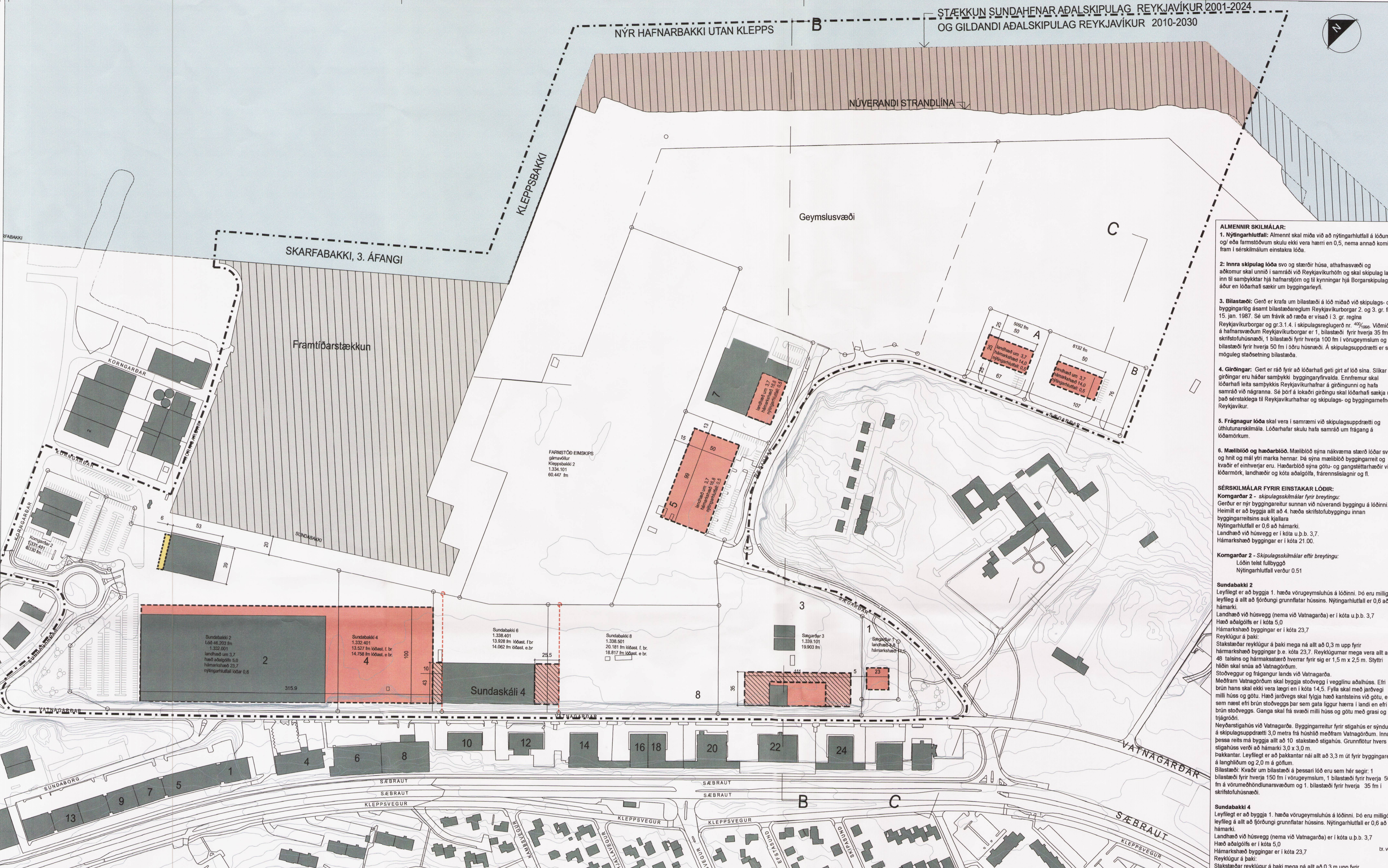


Hluti af Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010 -2030



ALMENNIR SKILMÁLAR:

- Nýtingarhlutfall:** Almennit skal miða við að nýtingarhlutfall á lóðum og/ eða farmstöðvum skulu ekki vera hærra en 0,5, nema annað komi fram í sérskilmálum einstakra lóða.
- Inna skipulag lóða svo og stærðir húsa, athafnasvæði og aðkomur** skal unnið í samráði við Reykjavíkurborg og skal skipulag lagt inn til samþykktar hjá hafnarstjórn og til kynningar hjá Borgarskipulagi áður en lóðarhafi sækir um byggingarleyfi.
- Bilastæði:** Gerð er krafa um bilastæði á lóð miðað við skipulags- og byggingarlög ásamt bilastæðareglum Reykjavíkurborgar 2. og 3. gr. frá 15. jan. 1987. Sé um frávik að ræða er vísað í 3. gr. reglna Reykjavíkurborgar og gr.3.1.4 í skipulagsreglugerð nr. 409/2008. Víðmáttun á hafnarvæðum Reykjavíkurborgar er 1, bilastæði fyrir hverja 35 fm í skrifstofuhúsnæði, 1 bilastæði fyrir hverja 100 fm í vörugæmslum og 1 bilastæði fyrir hverja 50 fm í öðru húsnæði. A skipulagsupprætti er sýnd möguleg stæðing lóða.
- Girðingar:** Gerð er ráð fyrir að lóðarhafi geti girt af lóð sína. Slíkar girðingar eru háðar samþykki byggingarfulltrúa. Einnemur skal lóðarhafi leita samþykkis Reykjavíkurborgar og grönunni og hafa samráð við nágbranna. Sé þörf á lóðarhafi girðingu skal lóðarhafi sækja um það sérstaklega til Reykjavíkurborgar og skipulags- og byggingarnefndar Reykjavíkur.
- Frágnur lóða** skal vera í samræmi við skipulagsupprætti og útlunarskilmála. Lóðarhafi skulu hafa samráð um frágang á lóðarmörkum.
- Mælibíð og hæðarlíð.** Mælibíð sýna nákvæma stærð lóðar svo og hnit og máli ytri marka hennar. Þá sýna mælibíð byggingareit og kvæðir einhverjar eru. Hæðarlíð sýna götu- og gangstæðarhæðir við lóðarmörk, landhæðir og kóta aðalgöllu, frárennslistagnar og fl.

SERSKILMÁLAR FYRIR EINSTAKAR LÓDIR:

Komgarðar 2 - skipulagsskilmálar fyrir breytingu:
Gerður er nýr byggingareitur sunnan við núverandi byggingu á lóðinni. Heimilt er að byggja allt að 4. hæða skrifstofubyggingu innan byggingareitsins auk kjallara.
Nýtingarhlutfall er 0,5 að hámarki.
Landhæð við húsvegg er í kóta u.þ.b. 3,7.
Hámarkshæð byggingar er í kóta 21,00.

Komgarðar 2 - skipulagsskilmálar eftir breytingu:
Lóðin teit fullbyggð.
Nýtingarhlutfall verður 0,51.

Sundabakkí 2
Leyflegt er að byggja 1. hæða vörugæmsluhúsa á lóðinni. Þó eru milligöf leyfleg á allt að fjórðungi grunnflatar hússins. Nýtingarhlutfall er 0,5 að hámarki.
Landhæð við húsvegg (nema við Vatnagarða) er í kóta u.þ.b. 3,7.
Hæð aðalgöllu er í kóta 5,0.
Hámarkshæð byggingar er í kóta 23,7.
Reykklúgur á þaki.
Stakæðar reykklúgur á þaki mega ná allt að 0,3 m upp fyrir hámarkshæð byggingar þ.e. kóta 23,7. Reykklúgur mega vera allt að 48 talsins og hámarksstærð hverrar fyrir sig er 1,5 m x 2,5 m. Styftri hlöfn skal snúa að Vatnagörðum.
Stöðvegur og frágangur lands við Vatnagarða.
Meðfram Vatnagörðum skal byggja stöðveg í vegglinu aðalhluss. Eftir brún hans skal ekki vera lagi en í kóta 14,5. Fylla skal með jarðvegi milli húss og götu. Hæð jarðvegs skal fylgja hæð kantsteins við götu, en sem næst eftir brún stöðvegs þar sem gata liggur hærra í landi en eftir brún stöðvegs. Ganga skal frá svæði milli húss og götu með grasi og trjágróðri.
Neyðarstigahús við Vatnagarða. Byggingareitur fyrir stigahús er sýndur á skipulagsupprætti 3,0 metra frá húshlið meðfram Vatnagörðum. Innan þessa reits má byggja allt að 10 stakæð stigahús. Grunnflotur hvers stigahús verður að hámarki 3,0 x 3,0 m.
Þakkantar. Leyflegt er að þakkantar nái allt að 3,3 m út fyrir byggingareit á langhlöðum og 2,0 m á götum.
Bilastæði: Kvæðir um bilastæði á þessari lóð eru sem hér segir: 1 bilastæði fyrir hverja 150 fm í vörugæmslum, 1 bilastæði fyrir hverja 50 fm á vörumeðhöndlunarsvæðum og 1. bilastæði fyrir hverja 35 fm í skrifstofuhúsnæði.

Sundabakkí 4
Leyflegt er að byggja 1. hæða vörugæmsluhúsa á lóðinni. Þó eru milligöf leyfleg á allt að fjórðungi grunnflatar hússins. Nýtingarhlutfall er 0,5 að hámarki.
Landhæð við húsvegg (nema við Vatnagarða) er í kóta u.þ.b. 3,7.
Hæð aðalgöllu er í kóta 5,0.
Hámarkshæð byggingar er í kóta 23,7.
Reykklúgur á þaki.
Stakæðar reykklúgur á þaki mega ná allt að 0,3 m upp fyrir hámarkshæð byggingar þ.e. kóta 23,7. Reykklúgur mega vera allt að 48 talsins og hámarksstærð hverrar fyrir sig er 1,5 m x 2,5 m. Styftri hlöfn skal snúa að Vatnagörðum.
Stöðvegur og frágangur lands við Vatnagarða.
Meðfram Vatnagörðum skal byggja stöðveg í vegglinu aðalhluss. Eftir brún hans skal ekki vera lagi en í kóta 14,5. Fylla skal með jarðvegi milli húss og götu. Hæð jarðvegs skal fylgja hæð kantsteins við götu, en sem næst eftir brún stöðvegs þar sem gata liggur hærra í landi en eftir brún stöðvegs. Ganga skal frá svæði milli húss og götu með grasi og trjágróðri.
Neyðarstigahús við Vatnagarða. Byggingareitur fyrir stigahús er sýndur á skipulagsupprætti 3,0 metra frá húshlið meðfram Vatnagörðum. Innan þessa reits má byggja allt að 10 stakæð stigahús. Grunnflotur hvers stigahús verður að hámarki 3,0 x 3,0 m.
Þakkantar. Leyflegt er að þakkantar nái allt að 3,3 m út fyrir byggingareit á langhlöðum og 2,0 m á götum.
Bilastæði: Kvæðir um bilastæði á þessari lóð eru sem hér segir: 1 bilastæði fyrir hverja 150 fm í vörugæmslum, 1 bilastæði fyrir hverja 50 fm á vörumeðhöndlunarsvæðum og 1. bilastæði fyrir hverja 35 fm í skrifstofuhúsnæði.

- GREINARGERÐ**
Í deiliskipulagsbreytingunni felst að:
- Byggingareitur Sundabakka 4 lengist um 10 metra til suðausturs, næst Vatnagörðum. Stækkun byggingareits 10 x 43 metrar.
 - Byggingareitur Sundabakka 6 lengist um 25,5 metra til suðausturs
 - Byggingareitur Sægarða 3 lengist um 26 metra til norðvesturs og 26 metra til suðausturs
 - Byggingareitur Sægarða 3 brekkar um 10 metra
 - Gerð nýs hafnarbakka utan við Klepp í samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur 2001-2024 og núgildandi Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030
 - Lóðarmörk milli Sundabakka 4 og 6 og 6 og 8 færast til.

Með deiliskipulagsbreytingu þessari er deiliskipulag frá 2012 felst úr gildi.

EFTIRTALDAR SKÝRINGARMYNDIR OG GÖGN FYLGJA MEÐ DEILISKIPULAGI ÞESSU:

111-040A dags. 22.02.01	- sneiðingar 1,2 og 3
111-041A dags. 22.02.01	- sneiðingar 3, 4, 5 og 6
111-042A dags. 22.02.01	- Sneiðing 8
(90) 1.02 dags. 18.10.2013	gildandi deiliskipulag
(90) 1.03 dags. 18.10.2013	Skýringarupprættir

Umhverfisskýrsla vegna deiliskipulagsbreytingar í Vatnagörðum

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

Umhv. og skipulagsskýrslu 7. maí 2014

og í Borgarstjórn

þann 15. maí 2014.

Tillagan var auglýst frá 10. mars 2014 með atgugasendafrest til 20. apríl 2014.

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

Ísling	breyting	dags	teiknað
Skiptingarmynd			

Vatnagarðar deiliskipulagsbreyting

Heimildarlög:	---
Sveitstjórn:	---
Verktali:	DEILISKIPULAGSUPPRÆTTIR
Skýringartexti:	LÓDIR EIMSKIPS Í VATNAGÖRÐUM - DEILISKIPULAGSLAGA
framað/ teiknað:	ee
vértað/ samþykkt:	eg
miðskvæði:	1:2000 1:1000
staðgætt:	---
landhúmr:	---
Ábyrgð:	---
Adalstjórn:	---
Adalstjórn:	---
Adalstjórn:	---
Adalstjórn:	---
Adalstjórn:	---
Adalstjórn:	---

Alta ostshöfna
sími 511 2060

Höfðabúki 2
fax: 511 2066

105 Reykjavík
www.ark.is

M: 531 07 0560
netfang ark@ark.is

dagsetning: 18.10.2013
verkni.: 09-021A

ARKÍS
arkitektar

(90)1.01 A
teikning breyting

Deiliskipulagsbreyting mkv. 1:2000

Sneiðing B-B mkv. 1:1000

Sneiðing C-C mkv. 1:1000

- SKÝRINGAR:**
- Mörk skipulagssvæði
 - Lóðarmörk
 - Ný lóðarmörk
 - Byggingareitir
 - Nýr byggingareitir
 - Byggingareitir skyggis
 - Núverandi byggingar færlegar
 - Uppfylling skv. Aðalskipulagi
 - Nýr Hafnarbakki