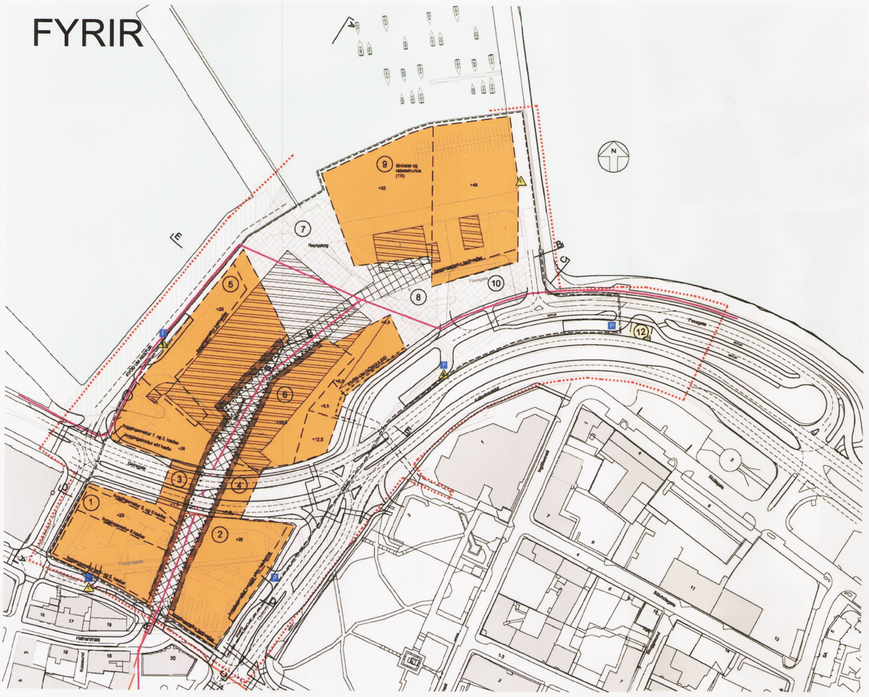
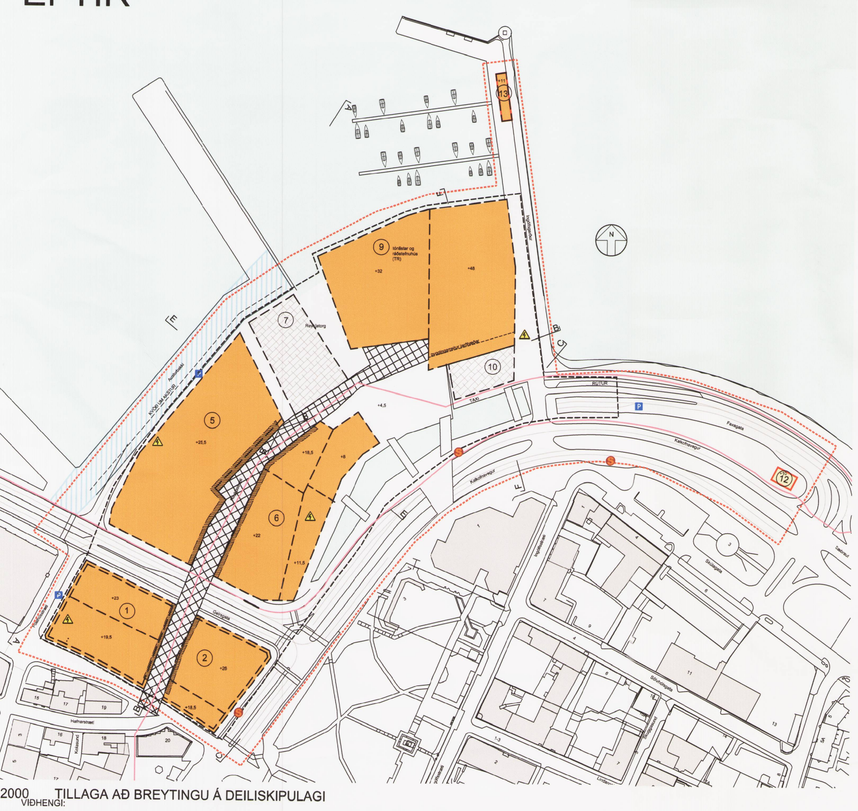
FYRIR



1:2000 NÚVERANDI DEILISKIPULAG, SAMÞYKKT Í BORGARRÁÐI REYKJAVÍKUR ÞANN 18. 5.2006

EFTIR



2000 TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI

VIÐHENGI:

GREINARGERÐ:

Í gildi er deiliskipulag Austurhafnar samþykkt í borgarráði 18. maí 2006.

Þessi deiliskipulagsbreyting sem er í samræmi við gildandi Aðalskipulag Reykjavíkur, á svæði sem skilgreint er "miðsvæði" og felur í sér eftirfarandi atriði:

- Umferð gangandi vegfarenda þverar Geirsgötu í götuhæð á lítillega upphækkuðu belti,en ekki undir brú Geirsgötu eins og áður var áformað. Því falla byggingarreitir 3 og 4 niður.
- Lega Geirsgötu er færð sunnar þannig að hún myndar T-gatnamót við Lækjargötu og Kalkofnsveg. Byggingarreitir að götunni breytast við það.
- Breytingar eru gerðar á stofnstíg í gegnum svæðið sjá kafla 4.6.
- Reitur 12 fyrir skilti er færður til austurs.
- Stærð skipulagsreits breytist lítillega og stækkar vegna niðurfellingar göngubrúar , bílastæða austast í Tryggvagötu og nýrrar byggingar á Ingólfsgarði fyrir Siglingafélag Reykjavíkur - Brokey.
- Auk ofantalinna atriða eru gerðar ýmsar minniháttar breytingar á skilmálum sem fylgja hér á eftir.

Greinargerð með deiliskipulagi frá 18 maí 2006 gildir áfram með neðangreindum breytingum. Breytingar deiliskipulagsins eru tíundaðar undir kaflanúmerum upphaflegarar greinargerðar þar sem þær eiga við:

4.3 Byggingarmagn og bílastæðafjöldi

Í greinargerð stendur skrifað að hámarksbyggningarmagn í töflu 1 miðist við birt flatarmál eins og það er skráð í skráningartöflu. Rétt er að hámarksbyggingarmagn miðast við brúttóstærðir.

4.4 Lóð

Deiliskipulagsmörkum er breytt, þau eru stækkuð þar sem stærri hluti Ingólfsgarðs er tekinn með. Bætt er við sérstökum byggingarreit nr 13 fyrir starfsemi Siglingafélags Reykjavíkur - Brokeyjar á Ingólfsgarði. Þessi byggingarreitur er utan lóðar Austurbakka 2 á landi Reykjavíkurborgar.

4.5 Akvegir og aðkomur

Gata suð-austur af byggingarreit 6 verður felld niður. Í hennar stað kemur að- og frákeyrsla frá Sæbraut að Reykjatorgi framan við Hörpu á reit 9.

Skábraut að og frá bílahúsi suð-austur af reit 6 verður felldur niður,en skábraut austur af Hörpu gerð 3 akreinar, sem sameinast í 2 akreinar strax og skábraut nær yfirborði.

Að- og frákeyrsla í bílahús í Tryggvagötu verður færð í Pósthússtræti. Við þetta verður Tryggvagata austur af Pósthússtræti einbreið en var áður tvíbreið að inn- og útkeyrslu bílahúss.

Breytingin gerir ráð fyrir að Geirsgata mæti Kalkofnsvegi/Lækjargötu á T-gatnamótum í stað þess að renna beint saman við Kalkofnsveg eins og er í dag með Lækjargötu í T-gatnamótum. Skábraut í kjallara byggingarreits nr 2 er felld niður frá Lækjargötu og önnur tveggja skábrauta frá Faxagötu. Aðkoma akandi umferðar í bílakjallara skal vera lágstemmd og falla inn í byggingar og byggðamynstur svæðisins.

Hönnun gatna, torga, tjarna og gangstétta og staðsetning götugagna, innan götustæðis skv. deiliskipulagsuppdrætti er almennt ekki bindandi nema það sé tekið sérstaklega fram. Sú hönnun og lega sem sýnd er á uppdrattum er því til viðmiðunar. Tillögur að verulegum breytingum á hönnun þessara svæða skulu lagðar fyrir umhverfis- og skipulagsráð til samþykktar og staðfestingar í borgarráði sem breytingar á deiliskipulagi. Verulegar breytingar teljast fjölgun akreina og bílastæða á jörðu, víkkun gatnamóta með að- og fráreinum, breytingar á aðalgönguleiðum og heildarhönnun á torgum og göngugötum svæðisins. Fara ber með slíkar tillögur sem breytingu á deiliskipulagi skv. skipulagslöggjöf.

Allar götur innan deiliskipulagsreits verða hægakstursvæði, 30 km./klst., og skulu götur hannaðar og útfærðar sem slíkar. Við allar framkvæmdir og úrbætur á umferðarkerfi miðborgarinnar/miðborgarsvæðis skulu þarfir gangandi vegfarenda hafðar að leiðarljósi.

4.6 Torgið, göngu og hjólaleiðir

Stofnstígur meðfram Sæbraut sem er bæði göngu- og hjólastígur klofnar við innkeyrslu í Faxagötu þannig að hjólreiðahlutinn fylgir Sæbraut /Kalkofnsveg /Gerisgötu í gegnum deiliskipulagið á meðan göngustígur fer inn á Reykjatorg og Reykjastræti. Eftirfarandi texti í kaflanum á því ekki lengur við: "Hinn stígurinn liggur þvert yfir Reykjatorg, yfir á Austurbakka og út að Geirsgötu, síðan eftir henni til vesturs."

Áður fyrirhuguð göngubrú yfir Sæbraut sunnan Seðlabanka verður felld niður.Í hennar stað kemur ljósastýrð göngutenging yfir Sæbraut við ný gatnamót suð-austur af Hörpu.

4.9 Hljóðvist

Ljóst er að hávaði við umferðargötu fer í mörgum tilvikum yfir hámarksgildi sem er 55 dB(A), samkvæmt reglugerð um hávaða nr. 724/2008. Beita verður ákvæðum 1. mgr. 5. gr. reglugerðar um hávaða sem heimilar undanþágu á afmörkuðum reitum svo fremi að íbúðarhúsnæði falli undir flokk C í ÍST staðli 45:2003. Samkvæmt staðlinum skal tryggt að ein hlið íbúða uppfylli þá lágmarkskröfu að hávaði fari ekki yfir 50dB(A). Sjá umsögn Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur dags. 30. apríl 2014.

Hljóðvist verður leyst á byggingartæknilegan hátt.

Hljóðvist við byggingar skal reikna sérstaklega þegar frumdrög endanlegra bygginga liggja fyrir og skal tryggt að hljóðvist á öllum íbúðarlóðum uppfylli kröfur reglugerðar um hljóðvist innandyra.

Lóðarhafar bera allan kostnað af aðgerðum við að uppfylla kröfur í samræmi við reglugerð um hávaða.

4.11 Frágangur lóðar

Bætt er við þeirri kröfu að fagaðilar í land- og umhverfismótun skulu hanna útisvæði í kringum húsin.

4.15 Kvaðir

Felld er niður kvöð um gönguleið á byggingu byggingarreits nr. 6. Gerð verður kvöð um innri tengingu bílakjallara með akstursbraut og gangbraut frá norðri undir Geirsgötu, sem tengist bílakjöllurum byggingarreita nr 1 og 2. Nýjar kvaðir um umferð og verndun vegna reits nr 13 eru í nýjum kafla 6.11.

5.5 Bílastæði

Bílastæði fyrir fatlaða skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð.

Um er að ræða þétta miðborgarbyggð í nálægð við góðar almenningssamgöngur og helstu atvinnusvæði borgarinnar og því verður mögulegt fyrir stóran hluta íbúa að sækja vinnu fótgangandi, hjólandi eða með almenningssamgöngum. Gert er ráð fyrir einum bílastæðakjallara undir allri lóðinni og undir Geirsgötu til að tengja reiti 1 og 2 við reiti hinum megin við götuna. Bílastæði verða samnýtt þannig að þau munu nýtast betur en ella. Einnig er gert ráð fyrir að bílakjallarinn verði opinn fyrir almenning að hluta til.

Eftirfarandi lágmarkskröfur eru gerðar til fjölda bílastæða:

Íbúðir: 0,5 bílastæði á íbúð (miðað er við 100m2 í töflu).

Skrifstofuhúsnæði: 1 bílastæði á 150m2.

Verslun, þjónusta og hótel: 1 bílastæði á 300m2.

Fyrri viðmið um hámarksfjölda bílastæða á svæðinu munu gilda samanber töflu.

6.2 Reitur 1

Þar sem byggingarreturinn hefur stækkað lítillega er sú breyting gerð á sérákvæðum fyrir reit 1 að byggja má nú að hámarki 10.500m2, auk 1.200m2 í kjallara. Gert er ráð fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi á fyrstu og hluta kjallarahæðar. Á efri hæðum eru íbúðir en þó heimilt að hafa verslun- og þjónustu á annarri hæð. Vísað er í kafla 4.5 hér að framan um lágstemmda aðkomu akandi umferðar. Að öðru leiti eru sérákvæðin óbreytt.

6.3 Reitur 2

Þar sem byggingarreiturinn hefur minnkað talsvert er sú breyting gerð á sérákvæðum fyrir reit 2 að byggja má nú að hámarki 10.900m2. Óbreytt magn er heimilt að byggja í kjallara eða 1.000m2. Gert er ráð fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi á reitnum, en heimilt að byggja íbúðir á 5.- og 6. hæð. Að öðru leiti eru sérákvæðin óbreytt.

6.4 Reitur 3 og 4

Byggingarreitir 3 og 4 falla niður. Við þetta minnkar byggingarmagn á skipulagsreit um alls 1450m2.

6.5 Reitur 5

Gerðar eru eftirfarandi breytingar á sérákvæðum fyrir reitinn. Vísað er í kafla 4.5 hér að framan um lágstemmda aðkomu akandi umferðar. Reiturinn er nú ekki bara fyrir hótel og sá eini á lóðinni, heldur eru einnig leyfðar íbúðir. Reiturinn stækkar lítillega en á móti verður einungis heimilt að byggja 6 hæðir þar sem hámarkskóti verður +25,5. Byggingamagn er óbreytt þ.e. 28.000m2 ofanjarðar og 2.000m2 í kjallara sem dregst frá nýtingu á reit 11. Annað í sérákvæðum er óbreytt.

6.6 Reitur 6

Gerðar eru eftirfarandi breytingar á sérákvæðum fyrir reitinn. Reiturinn stækkar talsvert og því má á reitnum nú byggja að hámarki 14.500m2. Óbreytt magn er í heimilt að byggja í kjallara eða 2.000m2. Hámarkskóti byggingar er nú +22 í stað +19 áður og heimilt að byggja 5 hæðir næst Reykjarstræti. Gert er ráð fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi á reitnum. Kvöð um umferð gangandi er felld niður. Að öðru leiti eru sérákvæðin óbreytt.

6.7 Reitur 7, 8 og 10

Gerðar eru eftirfarandi breytingar á sérákvæðum fyrir reitinn. Á reit 7 má nú einungis byggja 500m2 á einni hæð ofanjarðar og skulu ystu mörk bygginga ekki vera nær reit nr 5 en 8m. Reitur 8 fellur niður. Á reit nr 10 má nú aðeins byggja að hámarki 150m2 á einni hæð ofanjarðar. Reitir 7 og 10 minnka lítillega. Gert er ráð fyrir verslun eða þjónustu í heimiluðum byggingum. Byggingarheimildir í kjallara eru óbreyttar. Að öðru leiti eru sérákvæðin óbreytt.

6.9 Reitur 11

Gerðar eru eftirfarandi breytingar á sérákvæðum fyrir reitinn.Eftirfarandi lágmarkskröfur eru gerðar til fjölda bílastæða til viðbótar við núverandi staði á svæðinu:

Íbúðir: 0,5 bílastæði á íbúð (miðað er við 100m2 í töflu).

Skrifstofuhúsnæði: 1 bílastæði á 150m2.

Verslun, þjónusta og hótel: 1 bílastæði á 300m2.

6.10 Reitur 12

Með þessari deiliskipulagsbreytingu er gert ráð fyrir að reitur 12 fyrir skilti verði færður til austurs að mótum Sæbrautar og Kalkofnsvegar.

Eldri skilmálar falla niður og skilmálar eftir breytingu verða eftirfarandi:

Reitur skiltis sem merktur er 12 á deiliskipulagsuppdrætti er fyrir skilti vegna Hörpu tónlistar- og ráðstefnuhúss. Reiturinn er færður frá núverandi stað á nýjan stað vestan gatnamóta Sæbrautar og innkeyrslu í bílgeymslu Hörpu. Ákveða skal nákvæma staðsetningu þess í samráði við samgöngudeild Reykjavíkurborgar. Reiturinn er á borgarlandi. Sækja skal um byggingarleyfi fyrir skiltinu í samræmi við þessa skilmála.

Stærð reitsins er óbreytt, 9 x 14 metrar eða 126 m². Allir hlutar skiltisins skulu rúmast innan byggingarreitsins. Undirstöður mega þó ná lítils háttar út fyrir reitinn og vera t.d. þrihyrndar í laginu svo framarlega sem flatarmál þeirra verði ekki meira en 126 m² og að samþykki byggingarfulltrúa liggi fyrir.

Gerðar eru miklar kröfur um útlit skiltisins og skal yfirbragð þess vera einfalt, stílhreint, bæði varðandi efnisval, yfirbragð, liti og form. Efni burðarvirkis og skiltið sjálft þarf að vera úr vönduðu og varanlegu efni sem þolir vel álag veðurs og nálægðar við mikla umferðargötu. Skiltaflötur skal vera sambærilegur til allra átta og verði því hvorki framhlið né bakhlið á skiltinu.

Á skiltinu er eingöngu heimilt að birta kynningar á viðburðum tengdum Hörpu tónlistar og ráðstefnuhúsi. Heimilt er að koma fyrir hógværri lýsingu á skiltið. Ekki er heimilt að vera með flettiskilti, ljósaskilti né hreyfanlegt skilti.

Hámarkshæð skiltis yfir sjávarmáli er í kóta K +10 m.y.s. eða 5 metra yfir götuhæð. Leitast skal við að halda stærð skiltis í lágmarki. Í samræmi við skipulagsreglugerð 5.3.2.4. gr. skulu upplýsingar- og auglýsingaskilti ekki hafa truflandi áhrif á umferð svo sem vegna stærðar, lýsingar eða ásýndar.

Á grunni skiltisins skal ganga vel frá landinu, til dæmis að tyrfa plattann (undirstöðu) sem skiltið stendur á eða setja runnagróður eða sjávargrjót umhverfis skiltið. Sýna skal þennan frágang á byggingarleyfisumsókn.

6.11 Reitur 13 - NÝR LIÐUR

Byggingarretur er merktur 13 á deiliskipulagsuppdrætti. Reiturinn er fyrir starfsemi Siglingafélags Reykjavíkur - Brokey. Byggingarreitur er 200m2. Heimilt verður að reisa hús á tveimur hæðum að hámarki 300m2. Hámarkskóti byggingar er +11. Engin bílastæði fylgja reitnum en reiknað er með að akandi gestir nýti bílastæði í kjallara Austurhafnar. Vegna byggingarinnar er kvöð um almenna umferð gangandi fólks, vinnutækja og bifreiða vegna flutninga að byggingunni. Kvöð er um að allar lagnir vegna byggingarinnar tengist lagnakerfi borgarinnar. Kvöð er um að þilstóg á lagnasvæðinu haldist óskert. Tryggja skal áframhaldandi aðgengi og aðkeyrslu að ytri hluta Ingólfsgarðs. Ekki er heimilt að skerða eða breyta hleðslu Ingólfsgarðs frá árunum 1913 - 1917.

Fylgiskjal: Umhverfisskýrsla dags í desember 2013

Breytingar frá auglýstri breytingu á deiliskipulagi:

Deiliskipulagsbreyting sem samþykkt var 07.10 2010 og tók ekki gildi þar sem ekki var birt auglýsing um samþykkt þess í B-deild Stjórnartíðinda innan frests frá samþykkt borgarráðs, í samræmi við 2. mgr. 42. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, hefur við gerð þessa breytingu á deiliskipulagi verið fellt inn í samþykkta deiliskipulagsbreytingu, að svo miklu leyti sem við á. Auk þess var gerð deiliskipulagsbreyting sem varðaði reit 12 en sú breyting hefur einnig verið felld inn í samþykkta deiliskipulagsbreytingu.

- Grunnur gildandi deiliskipulags leiðréttur. Vísað var í deiliskipulagsbreytingu sem samþykkt var 07.10.2010 en sú breyting hafði ekki teklið lögformlegt gildi og því var gildandi deiliskipulagsgrunnur sem samþykktur var 18.05.2006 færður inn í staðinn.
- Breytt orðalag um starfssemi á reit 5. Þar bættist við texti sem árétti það að þetta sé eini reiturinn á lóðinni þar sem heimilt er að hafa hótel.
- Bætt var við heimild fyrir íbúðum á tveimur efstu hæðum reits 2. Það var gert til þess að koma til móts við athugasemdir.
- Villa var í útreikningi á fermetrum í bílakjallara á auglýstum uppdrætti en samkvæmt honum fjölgaði fermeterum í bílakjallara þrátt fyrir að hámarks bílastæðafjöldi minnkaði, þetta var leiðrétt. Nýtingarhlutfall í bílakjallara er nú það sama og í gildandi deiliskipulagi. Þar með fækkar fermetrum í bílakjallara um 4.650 m2 frá auglýstri tillögu en það hefur ekki áhrif á hámarks bílastæðafjölda á lóðinni.
- Byggingarmagn á reit 2 var aukið um 900 m2. Reiturinn var skertur vegna breyttrar legu Geirsgötu, því fylgdi skerðing á byggingarmagni umfram það sem skerðing á umfangi reits gaf tilefni til. Þetta bentu loðarhafar á og taldi embætti skipulagsfulltrúans í Reykjavík rétt að rétta þann hlut. Byggingarmagn reits 2 var 14.500 m2 samkvæmt deiliskipulagi sem samþykkt var 18.maí 2006, í deiliskipulagbreytingu sem auglýst var 23. desember 2013 var byggingarmagn 10.000 m2 en verður nú 10.900 m2 samkvæmt samþykktu deiliskipulagi. Þessi 900 m2 aukning er þannig 0,45% aukning á heildarbyggingarmagn lóðarinnar. Heildar nýtingarhlutfall á lóðinni allri fer minnkandi og var áður 3,67 en er nú 3,53. Fjöldi fermetra á lóðinni var samkvæmt gildandi deiliskipulagi 206.512 m2 en er nú 198.412 m2.

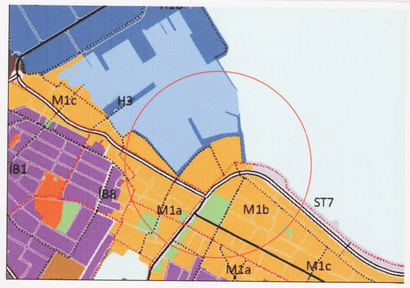
Breytingar frá lokasamþykkt eftir að gögn voru send á skipulagsstofnun til yfirferðar. Breytingar dagsettar 30.04.2014 og 08.05.2014

Texti um hljóðvist lagfærður og skýringum bætt við.

- Orðalag um reit 11 lagfært. Vísað var til þess, í greinagerð, að fermetrar í kjallara yrðu dregnir frá fermetrum í bílakjallara, það orðalag vísaði til þess hvernig fermetrar í bílakkjallara voru reiknaðir í eldra skipulagi en samkvæmt skipulagi þessu er fóst hámarksstærð bílakjallara.
- Mynd sem sýndi aðalskipulag Reykjavíkur lagfærð.
- Ákvæðum um lágmarkskröfur til bílastæða breytt í lið 5.5, 6.9 og í töflu

BYGGINGARMAGN OG BÍLASTÆÐAFJÖLDI

	FYRIR BREYTINGU				AUGLÝST BREYTING		EFTIR BREYTINGU			
	m² ofanjarðar	m² í kjallara	bílast.fjöldi	bílast.fjöldi	m² ofanjarðar	m² í kjallara	m² ofanjarðar	m² í kjallara	bílast.fjöldi	bílast.fjöldi
reitur	**hámark**	**hámark**	**lágmark**	**hámark**	**hámark**	**hámark**	**hámark**	**hámark**	**lágmark**	**hámark**
1	9.350	400	156	267	10.500	1.200	10.500	1.200	51	300
2	14.500	1.000	242	414	10.000	1.000	10.900	1.000	37	311
3		720	12	21						
4		730	12	21						
5	28.000	2.000	180	360	28.000	2.000	28.000	2.000	94	360
6	12.000	2.000	200	343	14.500	2.000	14.500	2.000	48	414
7	700	2.500	12	20	500	2.500	500	2.500	2	14
8	250	250	4	7	0	250	0	250		0
9	29.000	8.000	460	500	26.000	4.000	26.000	4.000	460	500
10	200	200	3	6	150	200	150	200	1	4
11 bílakjallari		**94.712**				**99.362**		**94.712**		
12 skilti										
13 utan lóðar Austurbakka 2					**300**		**300** ekki með í samlagningu			
bílastæðasjóður			250	250					250	250
alls án bílast	**94.000**	**17.800**	**1.531**	**2.209**	**89.650**	**13.150**	**90.550**	**13.150**	**943**	**2.154**
heildarstærð án bílakjallara		**111.800**				**102.800**		**103.700**		
heildarstærð með bílakjallara		**206.512**				**202.162**		**198.412**		
stærð lóðar		56.256				56.256		56.256		
nýtingarhlutfall án bílakjallara		1,99				1,83		1,84		
nýtingarhlutfall með bílakjallara		3,67				3,59		3,53		
bílastæðafjöldi - lágmark	sjá töflu í kafla 5.5 Bílastæði									



Aðalskipulag Reykjavíkur 2010 - 2030.

- SKIPULAGSMÖRK
- LÓÐARMÖRK / BÍLAKJALLARI
- STOFNSTÍGUR
- BYGGINGARREITUR
- GÖNGUGATA
- TORG-byggingarreitur, sjá kafla 6.7
- BYGGÐ
- INNSKOT Í FRAMHLIÐ
- BÍLASTÆÐI
- HAFNARSVÆÐI
- BYGGINGARREITUR FYRIR TR SKILTI
- AÐKOMA BÍLASTÆÐAKJALLARA
- STAÐSETNING SPENNUSTÖÐVA-NEÐANJARÐAR
- HM = 48 HÁMARKSHÆÐ
- H = 5 AÐKOMUHÆÐ
- +48 HÁMARKSHÆÐ
- LEIÐBEINANDI STAÐSETNING STOPPISTÖÐVA STRÆTISVAGNA
- (6) NÚMER BYGGINGARREITS

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

í umhverfis- og skipulr. þann 4. 6 2014 og

í borgarráði þann 5.6 2014

Tillagan var auglýst frá 23.12 2013,

með athugasemdafresti til 3. 2 2014

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild

Stjórnartíðinda þann _____ 20__.

1 / 24.03.2014 / SE-SV / BR. Á BYGGINGARR. V. GATNA,BYGG.MAGN Á REIT 2
2 / 30.04.2014 / SE / BR. Á GREINARGERD OG MYND AÐALSKIPULAG RVK.
3 / 12.05.2014 / SV / BR. Á GREINARGERD OG TÖFLU
4 / 19.05.2014 / SV / SKÝR. Á HLJÓÐVSTARFLOKKI, LÁGM.VIÐMIÐUM. F. BÍLASTÆÐI BÆTT VIÐ.

Útgáfa / Dagsetning / Teiknari / Breyting

REYKJAVÍKURBORG
UMHVERFIS- OG SKIPULAGSSVIÐ

AUSTURHÖFN - DEILISKIPULAG

DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR

BLAÐ 1 AF 2

MKV.: 1:2000
DAGS: DAGS.: 11.12.2013
TEIKNAÐ: ÍÞ, SE, SV
SKRÁ: 1330-deiliskipulagsuppdráttur-01

1330-01

4

BATTERÍIÐ | ARKITEKTAR

Trönuhrauni 1, 220 Hafnarfirði, S: 54 54 700 batteri@arkitekt.is www.arkitekt.is