FORSENDUR DEILISKIPULAGS

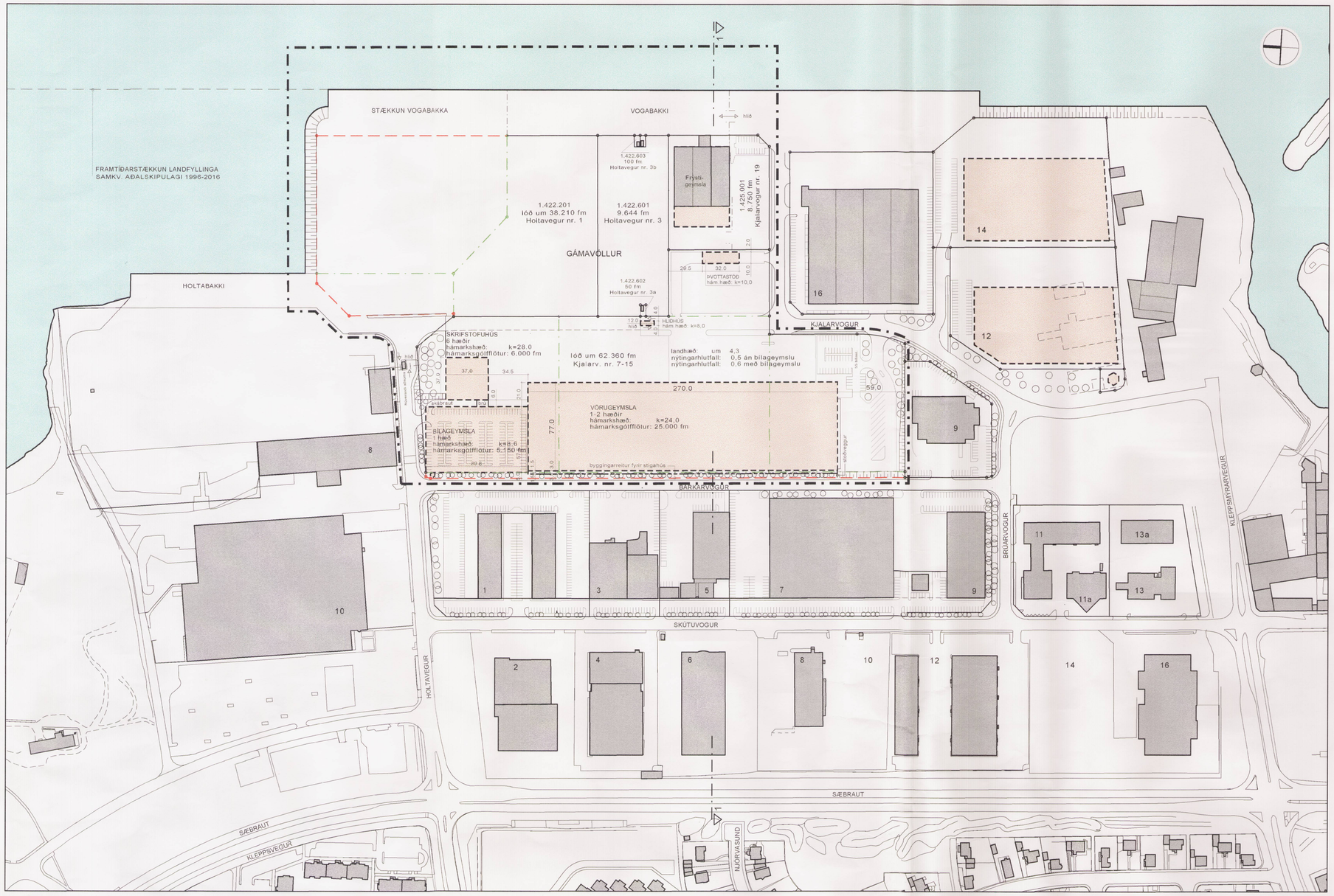
Breyting á sambýkktu deiliskipulagi farmstöðvar Samskipa á Vogabakka felst aðallega í því að sameina lóðina Kjalarvogur 7-9 við farmstöð félagsins. Þá er gert ráð fyrir að vörudreifing á landi og skrifstofur Samskipa flytjist á svæðið. Gert er ráð fyrir byggingu vörugeymslu og dreifingarmiðstöðvar (vöruhótels), sem miðað er við nútímatækni í vörumeðferð.

AFMÖRKUN SKIPULAGSSVÆÐIS

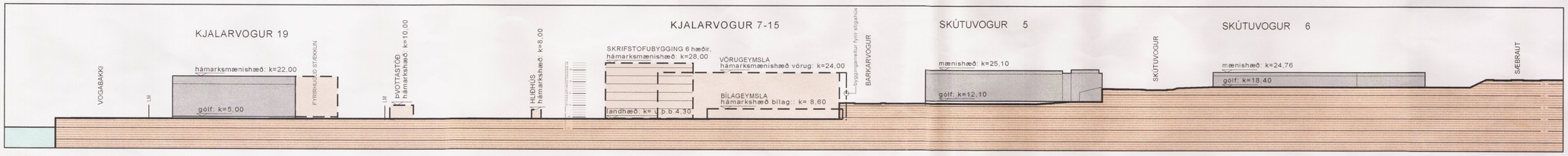
Skipulagssvæðið nær til farmstöðvar Samskipa á Vogabakka. Svæðið afmarkast af Kjalarvogi að sunnan, Barkarvogi að vestan og Holtavegi að norðan.

UMFERÐ

Aðkoma að svæðinu er bæði um Kjalarvog og Holtaveg. Gert er ráð fyrir að allir vöruflutningar að og frá farmstöð séu um frá Kjalarvog. Þó er gert ráð fyrir að hægt sé að beina umferð um Holtaveg á álagstímum. Umferð starfsmanna og viðskiptmanna, annara en þeirra, sem eiga erindi í vöruhótel er um Holtaveg að bílageymslu við skrifstofuhús. Hliðlokanir eru við Holtaveg, á Vogabakka og að sunnan um 100 m innan við aðkomu frá Kjalarvogi.



GRUNNMYND m = 1:2000



SNEIÐING 1-1 m = 1:1000

HELSTU BREYTINGAR Á NÚVERANDI DEILISKIPULAGI SVÆÐISINS, SEM SAMÞYKKT VAR Í SKIPULAGS- OG UMHVERFISNEFND REYKJAVÍKUR þ. 27.04.1998 OG Í BORGARRÁÐI þ. 27.07.1998

1. Stækkun Vogabakka
Vogabakki er lengdur til norðurs með nýrri landfyllingu og stækkar svæðið við það um u.þ.b. 25.250 fm.

2. Breytt lóðamörk
Lóðirnar Kjalarvogur 7-9, 11-15 og 17 ásamt Holtavegi 5 og 5 m breiðri landspildu meðfram Barkarvogi eru sameinaðar í ena lóð. Nýja lóðin verður Kjalarvogur 7-15 og er u.þ.b. 62.360 fm. Lóðin Holtagarðar 1 stækkar vegna lengingar Vogabakka og verður u.þ.b. 38.210 fm. Lóðamörk annarra lóða á skipulagsvæðinu verða óbreytt.

3. Breytt uppbygging lóða
Kjalarvogur 7-15, ný lóð. Byggingarreitir innan lóðar breytast. Gert er ráð fyrir eftirfarandi byggingarreitum á lóðinni:
Byggingarreitur fyrir vörugeymslu: 270,0 m x 77,0 m
Byggingarreitur fyrir bílageymslu: 89,6 m x 57,5 m
Byggingarreitur fyrir skrifstofuhús: 37,0 m x 37,0 m
Byggingarreitur fyrir hliðhús: 12,0 m x 4,0 m
Byggingarreitur fyrir þvottastöð: 32,0 m x 10,0 m

4. Hámarkshæð bygginga
Gert er ráð fyrir að hámarkshæð vörugeymslu verði í kóta 24.0 í stað kóta 23.3 og hámarkshæð skrifstofubyggingar verði í kóta 28.0

Engin breyting verður á uppbyggingu annarra lóða.

ALMENNIR SKILMÁLAR

1. Nýtingarhlutfall: Almennt skal miða við að nýtingarhlutfall á lóðum og / eða farmstöðvum skuli ekki vera hærra en 0,5 , nema annað komi fram í sérskilmálum einstakra lóða.

2. Innra skipulag lóða svo og staðsetning húsa, athafnasvæði og aðkomur skal unnið í samráði við Reykjavíkurhöfn og skal skipulag lagt inn til samþykktar hjá hafnarstjórn og til kynningar hjá Borgarskipulagi áður en lóðarhafi sækir um byggingarleyfi.

3. Bílastæði: Gerð er krafa um bílastæði á lóð miðað við skipulags- og byggingalög ásamt bílastæðareglum Reykjavíkurborgar 2. og 3. gr. frá 15 jan. 1987. Sé um frávik að ræða er visað í 3. gr. reglna Reykjavíkurborgar og gr. 3.1.4. í skipulagsreglugerð, nr. 400/1998. Viðmiðun á hafnarsvæðum Reykjavíkurhafnar er 1 bílastæði fyrir hverja 35 fm í skrifstofuhúsnæði, 1 bílastæði fyrir hverja 100 fm í vörugeymslum og 1 bílastæði fyrir hverja 50 fm í öðru húsnæði. Á skipulagsuppdrætti er sýnd möguleg staðsetning bílastæða.

4. Girðingar: Gert er ráð fyrir að lóðarhafi geti girt af lóð sína . Slíkar girðingar eru háðar samþykki byggingaryfirvalda. Ennfremur skal lóðarhafi leita sampykkis Reykjavíkurhafnar á girðingunni og hafa samráð við nágranna. Sé þörf á lokaðri girðingu skal lóðarhafi sækja um það sérstaklega til Reykjavíkurhafnar og skipulags- og byggingarnefndar Reykjavíkur.

5. Frágangur lóða skal vera í samræmi við skipulagsuppdrætti og úthlutunarskilmála. Lóðarhafar skulu hafa samráð um frágang á lóðamörkum.

6. Mæliblöð og hæðarblöð: Mæliblöð sýna nákvæma stærð lóðar svo og hnit og mál yfir marka hennar. Þá sýna mæliblöð byggingarreit og kvaðir ef einhverjar eru. Hæðarblöð sýna götu- og gangstéttarhæðir við lóðamörk, landhæðir og kóta aðalgólfa, frárennsislagnir og fl.

SÉRSKILMÁLAR FYRIR EINSTAKAR LÓÐIR

Kjalarvogur 7-15
Uppbygging lóðar:
Leyfilegt er að byggja eftirfarandi byggingar á lóðinni:
Vörugeymslu 1-2 hæðir, bílageymslu 1 hæð, skrifstofuhús 6 hæðir, hliðhús 1hæð og þvottastöð fyrir vöruflutningabíla 1 hæð.
Nýtingarhlutfall lóðar án bílageymslu = 0,5.
Nýtingarhlutfall lóðar með bílageymslu = 0,6.

Vörugeymsla:
1-2 hæðir. Hámarksgólfflötur 25.000 fm. Landhæð er í kóta u.þ.b. 4,3 m. Hámarkshæð er í kóta 24,0 m.
Stoðveggir og frágangur lands við Barkarvog:
Meðfram Barkarvogi skal byggja stoðvegg í vegglinu aðalhúss. Efri brún hans skal vera a.m.k. 0,3 m hærri en bakbrún gangstéttar við götu. Fylla skal með jarðvegi milli húss og gangstéttar. Jarðvegshæð skal fylgja hæð gangstéttar. Ganga skal frá svæði milli húss og gangstéttar með grasi og trjágróðri.
Neyðarstigahús við Barkarvog:
Byggingarreitur fyrir stigahús er sýndur á skipulagsuppdrætti 3,0 m frá húshlið meðfram Barkarvogi. Innan þessa reits má byggja allt að 6 stakstæð stigahús. Grunnflötur hvers stigahús verði að hámarki 3,0x4,0 m. Þakkantar: Leyfilegt er að þakkantar nái allt að 2,0 m út fyrir byggingarreit.

Bílageymsla:
1 hæð. Hámarksgólfflötur 5.150 fm. Landhæð er í kóta u.þ.b. 4,3 m. Hámarkshæð er í kóta 8,6 m. Nýta skal bæði gólf og þak bílageymslu að fullu sem bílastæði. Veggir bílageymslu, sem snúa að Barkarvogi og Holtavegi skulu þola að fylit sé að þeim með jarðvegi í fulla hæð. Ganga skal frá svæði milli húss og gangstéttar með grasi og gróðri.

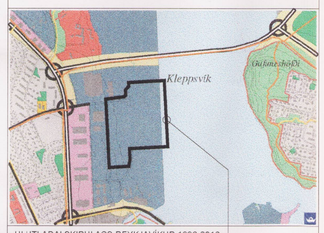
Skrifstofuhús:
6 hæðir. Hámarksgólfflötur 6.000 fm. Landhæð er í kóta u.þ.b. 4,3 m. Hámarkshæð er í kóta 28,0 m. Leyfilegt er að tengja 2. hæð húss þaki bílageymslu með brú.

Hliðhús:
Landhæð er í kóta u.þ.b. 4,0 m. Hámarkshæð er í kóta 8,0 m.

Þvottastöð:
Landhæð er í kóta u.þ.b. 4,0 m. Hámarkshæð er í kóta 10,0 m.

Bílastæði:
Kvaðir um bílastæði á þessari lóð eru sem hér segir.
1 bílastæði fyrir hverja 150 fm í vörugeymslum, 1 bílastæði fyrir hverja 50 fm á vörumeðhöndlunarsvæðum og 1 bílastæði fyrir hverja 35 fm í skrifstofuhúsnæði.

Kjalarvogur 19
Skilmálar eru óbreyttir frá fyrra deiliskipulagi.
Leyfilegt er að byggja við frystigeymslu. Landhæð er í kóta u.þ.b. 4,0 m. Hámarkshæð er í kóta 22,0 m. Almennir skilmálar gilda um bílastæði. Nýtingarhlutfall lóðar = 0,5.



HLUTI AÐALSKIPULAGS REYKJAVÍKUR 1996-2016
STAÐSETNING DEILISKIPULAGS

MEÐ DEILISKIPULAGI ÞESSU FYLGIR SKÝRINGARMYND nr. 112-014 dags. 04.05.2001, SEM SÝNIR NÚVERANDI DEILISKIPULAG FARMSTÖÐVAR SAMSKIPA Á VOGABAKKA, SEM SAMÞYKKT VAR Í SKIPULAGS- OG UMHVERFISNEFND REYKJAVÍKUR þ. 27.04.1998 OG Í BORGARRÁÐI þ. 27.07.1998.

SKÝRINGAR:

- MÖRK DEILISKIPULAGS
- NÚVERANDI BYGGINGAR
- BYGGINGARREITUR
- BYGGINGARREITUR FYRIR STIGAHÚS
- LÓÐAMÖRK ÓBREYTT
- LÓÐAMÖRK NÝ
- LÓÐAMÖRK FELLD NIÐUR

k = HÆÐARKÖTI Í METRUM

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 2001.

Deiliskipulag þetta, sem auglýst hefur verið skv. 25. gr. skipulags- og byggingalaga nr. 73/1997,var samþykt í Skipulags- og byggingarnefnd þann 13/6 2001.
og í borgarráði þann 19/6 2001.

Deiliskipulag þetta var auglýst
frá _____ 2001 til _____ 2001.

REYKJAVÍKURHÖFN
HAFNARHÚSINU - TRYGGVAGÖTU 17- 101 REYKJAVÍK - SÍMI 525 8900
KLEPPSVÍK

TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI FARMSTÖÐ SAMSKIPA Á VOGABAKKA

EFNI:
MKV: 1:1000, 1:2000
DAGS: 04.05.2001 NR: 111-015
UNDIRSKRIFT: KT:

ARKITEKTAR GUNNAR OG REYNIR SF
LAUGAVEGI 32b
101 REYKJAVÍK
GUNNAR FRIÐBJÖRNSSON ARKITEKT FAÍ
REYNIR ADAMSSON ARKITEKT FAÍ
SÍMI: 551 1300
FAX: 552 4911
NETFANG: arkgr@itn.is
TEIKN: