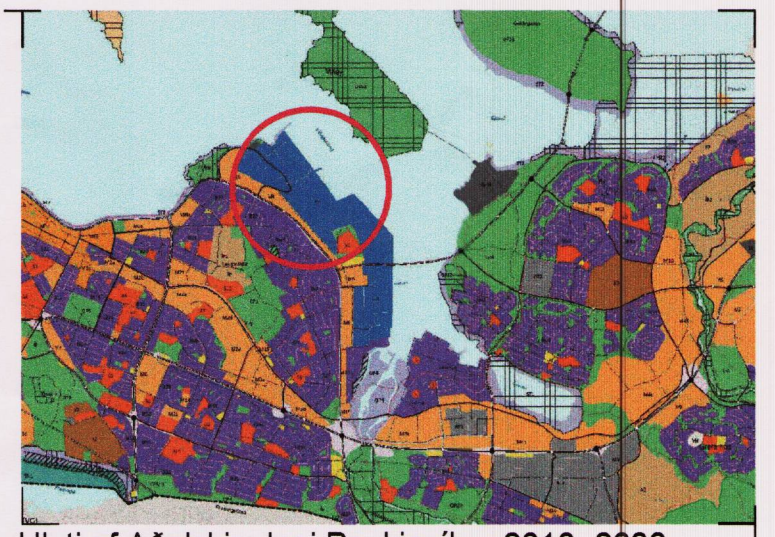
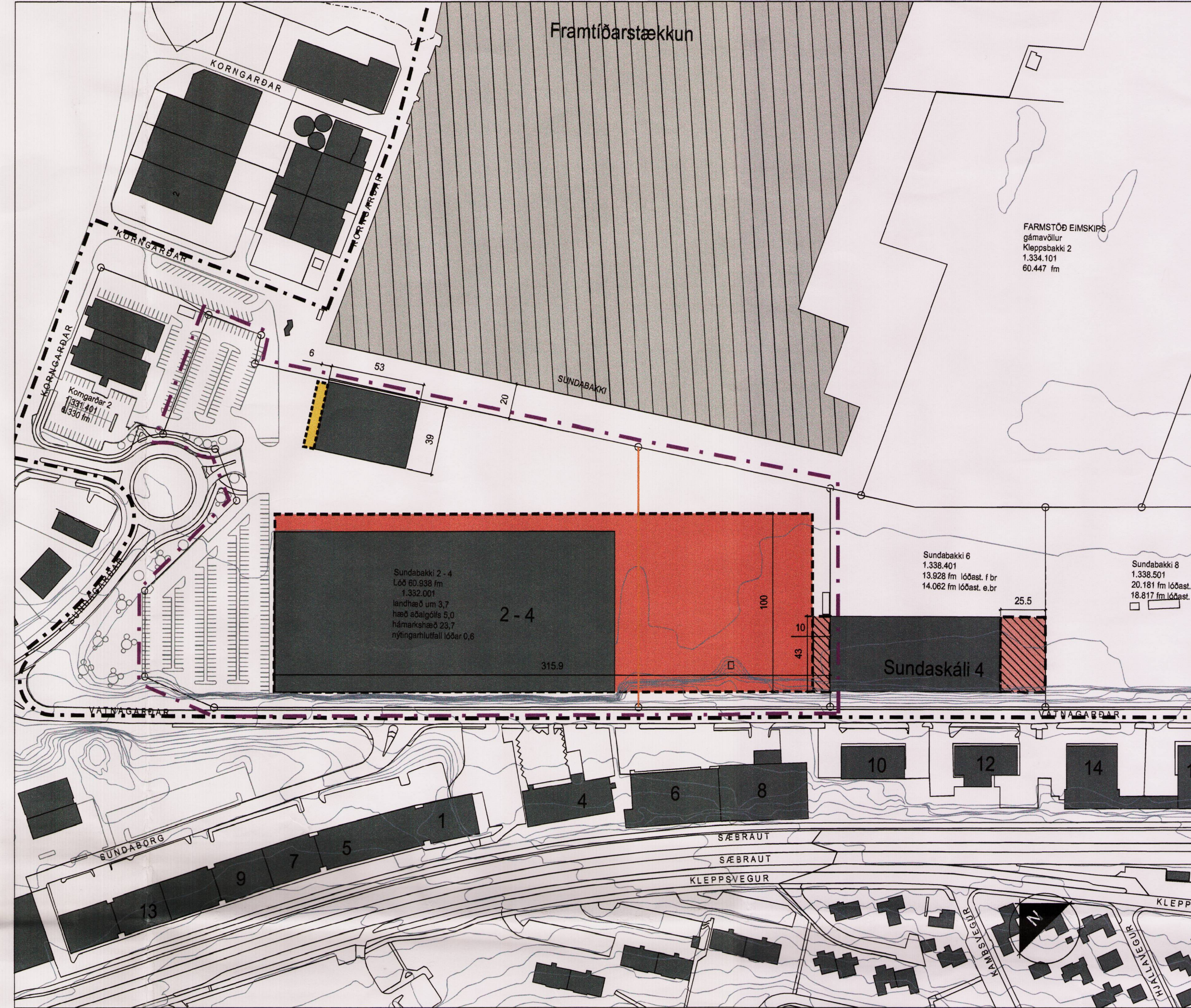
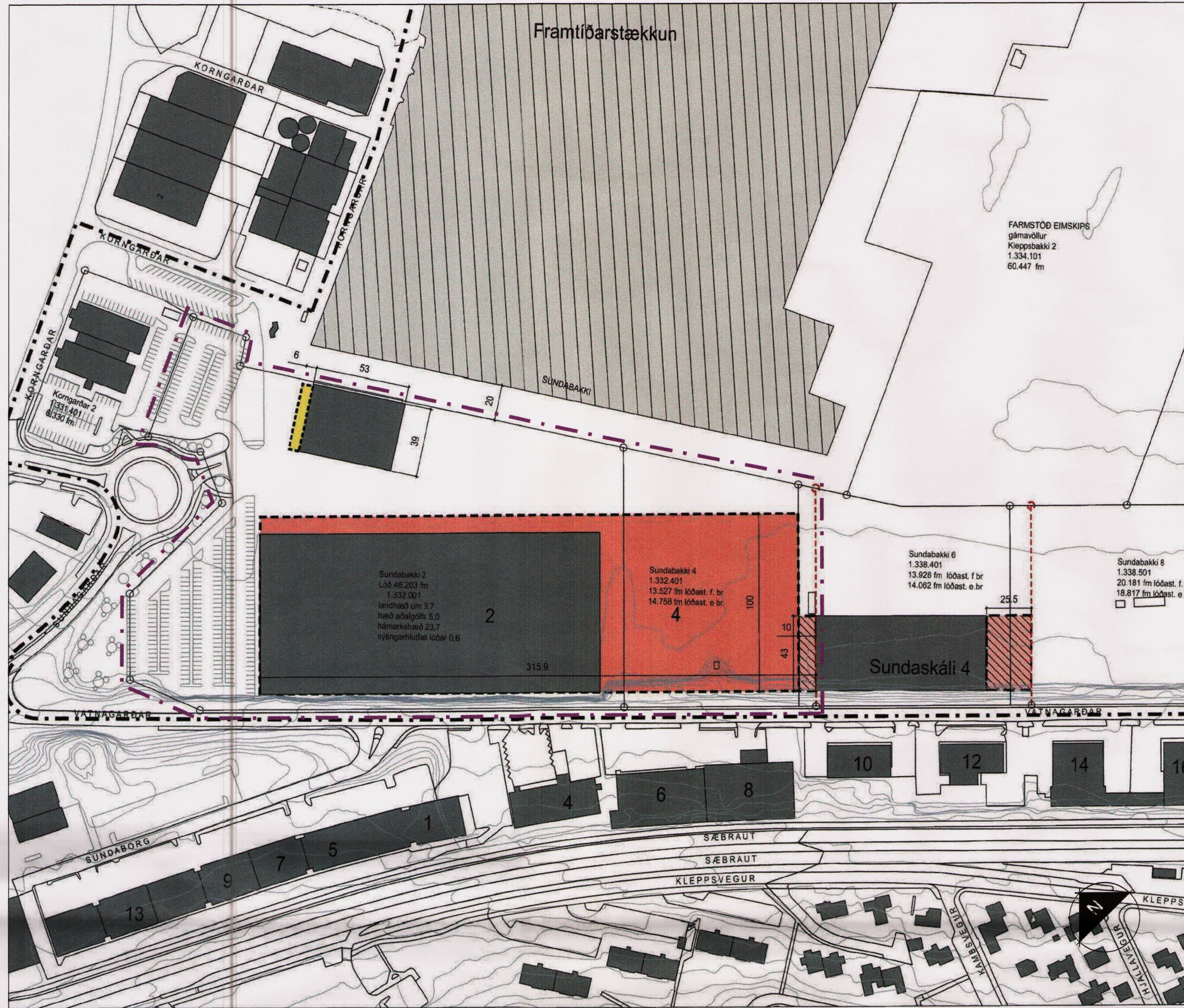


Breyting á deiliskipulagi lóða Eimskips í Vatnagörðum vegna Sundabakka 2 og 4



Hluti af Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030



- SKÝRINGAR:**
- Mörk skipulagsvæðis
 - Lóðamörk
 - Ný lóðamörk
 - Lóðamörk fell mör
 - Byggingareitir
 - Nýir byggingareitir
 - Byggingareitur skygnis
 - Núverandi byggingar farlægðar
 - Uppfylling skv. Aðalskipulagi
 - Nýr Hafnarbakki
 - Mörk svæðis sem deiliskipulagsbreytingin tekur til

Gildandi deiliskipulag samþykkt Borgarráði 15.05.2014 mkv. 1:2000

Deiliskipulagstillaga mkv. 1:2000

DEILISKIPULAGSKILMÁLAR FYRIR BREYTINGU:

- ALMENNIR SKILMÁLAR:**
- 1. Nýtingarhlutfall:** Almenn 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.
 - 2. Inna skipulag lóða** svo og stærðir húsa, athafnasvæði og aðkomur skal umið í samræmi við Reykjavíkurborg og skal skipulag lagt inn til samþykktar hjá hafnarstjórn og til kynningar hjá Borgarskipulagi áður en lóðarhafi sækir um byggingarleyfi.
 - 3. Bilastæði:** Gerð er krafa um bilastæði á lóð miðað við skipulags- og byggingartilgát samant bilastæðareglum Reykjavíkurborgar 2. og 3. gr. frá 15. jan. 1987. Sé um frávik að ræða er vísað í 3. gr. regna Reykjavíkurborgar og gr.3.1.4. í skipulagsreglugerð nr. 49/2004. Viðmiðun á hafnasvæðum 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. Á skipulagsupprætti er sýnd möguleg staðsetning bilastæða.
 - 4. Girðingar:** Gert er ráð fyrir að lóðarhafi geti gert af lóð sína. Slíkar girðingar eru háðar samþykki byggingaryfirvalda. Ennfremur skal lóðarhafi leita samþykkis Reykjavíkurborgar á girðingunni og hafa samráð við nágranna. Sé þörf á lokaðri girðingu skal lóðarhafi sækja um það sérstaklega til Reykjavíkurborgar og skipulags- og byggingarmetháðar Reykjavíkur.
 - 5. Frágnagar lóða** skal vera í samræmi við skipulagsupprætti og úthlutanarskilmála. Lóðarhafi skulu hafa samráð um frágang á lóðarmörkum.
 - 6. Mæiliblöð og hæðarlöð.** Mæiliblöð sýna nákvæma stærð lóðar svo og hnit og máli ytri markar hennar. Þá sýna mæiliblöð byggingareit og kvæðir ef einhverjar eru. Hæðarlöð sýna götu- og gangstéttarhæðir við lóðarmörk, landhæðir og kóta aðalgjöf, frárennisslagir og fl.

SÉRSKILMÁLAR FYRIR EINSTAKAR LÓDIR:

- Sundabakki 2**
Leyfilegt er að byggja 1. hæða vörugæmslúshús á lóðinni. Þó eru milligöf leyfileg á allt að fjórðungi grunnflatar hússins. Nýtingarhlutfall er 0,6 að hámarki. Landhæð við húsvegg (nema við Vatnagarða) er í kóta u.p.b. 3,7. Hæð aðalgjöf er í kóta 5,0. Hámarksstærð byggingar er í kóta 23,7. Reyklúgur á þaki: Staktæðar reyklúgur á þaki mega ná allt að 0,3 m upp fyrir hámarksstærð byggingar þ.e. kóta 23,7. Reyklúgur mega vera allt að 48 talsins og hámarksstærð hverrar fyrir sig er 1,5 m x 2,5 m. Styttir hliðir skal snúa að Vatnagörðum. Stöðvegur og frágangur lands við Vatnagarða. Meðfram Vatnagörðum skal byggja stöðveg og vegglínu aðalhúss. Efri brún hans skal ekki vera lægri en í kóta 14,5. Fylla skal með jarðvegi milli húss og götu. Hæð jarðvegs skal fylgja hæð kantsteins við götu, en sem næst efri brún stöðvegs þar sem gata liggur hærra í landi en efri brún stöðvegs. Gangs 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 stakstæð stigahús. Grunnflötur hvers stigahúss verði að hámarki 3,0 x 3,0 m. Þakkantar: Leyfilegt er að þakkantar nái allt að 3,3 m út fyrir byggingareit á langhlíðum 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.
- Sundabakki 4**
Leyfilegt er að byggja 1. hæða vörugæmslúshús á lóðinni. Þó eru milligöf leyfileg á allt að fjórðungi grunnflatar hússins. Nýtingarhlutfall er 0,6 að hámarki. Landhæð við húsvegg (nema við Vatnagarða) er í kóta u.p.b. 3,7. Hæð aðalgjöf er í kóta 5,0. Hámarksstærð byggingar er í kóta 23,7. Reyklúgur á þaki: Staktæðar reyklúgur á þaki mega ná allt að 0,3 m upp fyrir hámarksstærð byggingar þ.e. kóta 23,7. Reyklúgur mega vera allt að 48 talsins og hámarksstærð hverrar fyrir sig er 1,5 m x 2,5 m. Styttir hliðir skal snúa að Vatnagörðum. Stöðvegur og frágangur lands við Vatnagarða. Meðfram Vatnagörðum skal byggja stöðveg og vegglínu aðalhúss. Efri brún hans skal ekki vera lægri en í kóta 14,5. Fylla skal með jarðvegi milli húss og götu. Hæð jarðvegs skal fylgja hæð kantsteins við götu, en sem næst efri brún stöðvegs þar sem gata liggur hærra í landi en efri brún stöðvegs. Gangs 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 stakstæð stigahús. Grunnflötur hvers stigahúss verði að hámarki 3,0 x 3,0 m. Þakkantar: Leyfilegt er að þakkantar nái allt að 3,3 m út fyrir byggingareit á langhlíðum 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:

Lóðirnar Sundabakki 2 og Sundabakki 4 eru sameinaðar í eina lóð. Nýtingarhlutfall og byggingamagn er óbreytt. Lóðastærð lagfarð til samræmis við fasteignaskrá

DEILISKIPULAGSKILMÁLAR EFTIR BREYTINGU:

- ALMENNIR SKILMÁLAR:**
- 1. Nýtingarhlutfall:** Almenn 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.
 - 2. Inna skipulag lóða** svo og stærðir húsa, athafnasvæði og aðkomur skal umið í samræmi við Reykjavíkurborg og skal skipulag lagt inn til samþykktar hjá hafnarstjórn og til kynningar hjá Borgarskipulagi áður en lóðarhafi sækir um byggingarleyfi.
 - 3. Bilastæði:** Gerð er krafa um bilastæði á lóð miðað við skipulags- og byggingartilgát samant bilastæðareglum Reykjavíkurborgar 2. og 3. gr. frá 15. jan. 1987. Sé um frávik að ræða er vísað í 3. gr. regna Reykjavíkurborgar og gr.3.1.4. í skipulagsreglugerð nr. 49/2004. Viðmiðun á hafnasvæðum 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. Á skipulagsupprætti er sýnd möguleg staðsetning bilastæða.
 - 4. Girðingar:** Gert er ráð fyrir að lóðarhafi geti gert af lóð sína. Slíkar girðingar eru háðar samþykki byggingaryfirvalda. Ennfremur skal lóðarhafi leita samþykkis Reykjavíkurborgar á girðingunni og hafa samráð við nágranna. Sé þörf á lokaðri girðingu skal lóðarhafi sækja um það sérstaklega til Reykjavíkurborgar og skipulags- og byggingarmetháðar Reykjavíkur.
 - 5. Frágnagar lóða** skal vera í samræmi við skipulagsupprætti og úthlutanarskilmála. Lóðarhafi skulu hafa samráð um frágang á lóðarmörkum.
 - 6. Mæiliblöð og hæðarlöð.** Mæiliblöð sýna nákvæma stærð lóðar svo og hnit og máli ytri markar hennar. Þá sýna mæiliblöð byggingareit og kvæðir ef einhverjar eru. Hæðarlöð sýna götu- og gangstéttarhæðir við lóðarmörk, landhæðir og kóta aðalgjöf, frárennisslagir og fl.

SÉRSKILMÁLAR FYRIR EINSTAKAR LÓDIR:

- Sundabakki 2 - 4**
Leyfilegt er að byggja 1. hæða vörugæmslúshús á lóðinni. Þó eru milligöf leyfileg á allt að fjórðungi grunnflatar hússins. Nýtingarhlutfall er 0,6 að hámarki. Landhæð við húsvegg (nema við Vatnagarða) er í kóta u.p.b. 3,7. Hæð aðalgjöf er í kóta 5,0. Hámarksstærð byggingar er í kóta 23,7. Reyklúgur á þaki: Staktæðar reyklúgur á þaki mega ná allt að 0,3 m upp fyrir hámarksstærð byggingar þ.e. kóta 23,7. Reyklúgur mega vera allt að 48 talsins og hámarksstærð hverrar fyrir sig er 1,5 m x 2,5 m. Styttir hliðir skal snúa að Vatnagörðum. Stöðvegur og frágangur lands við Vatnagarða. Meðfram Vatnagörðum skal byggja stöðveg og vegglínu aðalhúss. Efri brún hans skal ekki vera lægri en í kóta 14,5. Fylla skal með jarðvegi milli húss og götu. Hæð jarðvegs skal fylgja hæð kantsteins við götu, en sem næst efri brún stöðvegs þar sem gata liggur hærra í landi en efri brún stöðvegs. Gangs 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 stakstæð stigahús. Grunnflötur hvers stigahúss verði að hámarki 3,0 x 3,0 m. Þakkantar: Leyfilegt er að þakkantar nái allt að 3,3 m út fyrir byggingareit á langhlíðum 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.

Deiliskipulagsbreyting þessi, sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43 gr. skipulagslaga nr. 123/2010, var samþykkt í *umhverfis- og skipulagsráði* þann 28. sept. 2016

Til samræmis við heimild í 3. mgr. 44. gr. i.f. var breytingin ekki grenndarkynnt þar sem hún varðaði ekki hagsmuni annarra en Reykjavíkurborgar og/öðra umsækjanda.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 18. okt. 2016.



deiliskipulagsbreyting Sundabakki 2 og 4

ARKÍS arkitektar
Kleppsvægi 152 104 Reykjavík
tlf 531107-0550 s: \$11 2060
arkis@ark.is

Verkhelt:	Deiliskipulag lóðir Eimskips Vatnagörðum Reykjavík	----
Sveitarfélag:		
Staðgreinir:		
Landúmer:		
Veikúmer:	09-021A	
Hönnuður:		
<ul style="list-style-type: none"> o Aðalsteinn Shortason arkitekt f.aí tlf.161 61-2769 o Arnar Þór Jónsson arkitekt f.aí tlf.010 744-4819 o Birgir Teltson arkitekt f.aí tlf.020460-4589 o Björn Guðbrandsson arkitekt f.aí tlf.170174-3059 o Egill Guðmundsson arkitekt f.aí tlf.270152-6869 o Þorvaldur L. Björgvinsson byggingaf. bfi tlf.260572-3529 		

o Hönnuður aðal/séruppláttar:
o Hönnunarstjóri:
Hanna Ó / teiknaði: ee Mælikvæði: 1:2000
Yfirlit / samþykkt: eg Dagsetning: 22.08.2016
deiliskipulagsuppráttur
(90)1.01
teikning breyting
Sundabakki 2 og 4