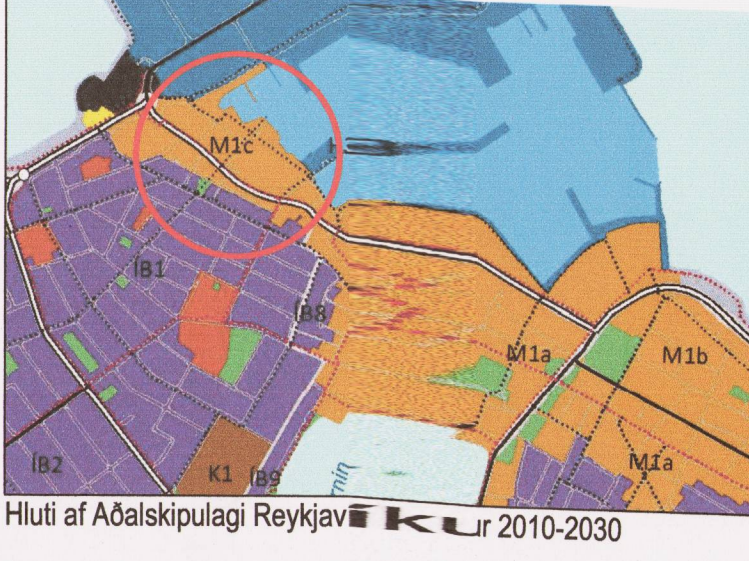


# VESTURBUGT - REITIR 05 OG 06 - BREYTT DEILISKIPULAG 2017



Hluti af Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030



MÆLIKVARÐI 1:1000

VESTURBUGT: GILDANDI DEILISKIPULAG

## Tillaga að breytingu: Greinargerð og skilmálar

### Greinargerð

Samhliða breytingartillögu þessari hefur upprátturinn verið uppfærður með síðari breytingum (2.3.2017).

Svæði 05 í gildandi deiliskipulagi er skilgreint sem opin svæði til sérstakra nota. Sú skilgreining er óbreytt en tilefni þessarar tillögu að breytingu gildandi deiliskipulags er að breyta og skilgreina nánar notkun austurhluta svæðisins. Auk þess er gert ráð fyrir að útlitaverk verði á svæði 05.

Svæði 06: Núverandi hús undir ferðatengda starfsemi meðfram norðvesturhlíð Ægisgarðs eru á óskilgreindum lóðum og byggingarreitum. Það er ætlan Faxaflóahafna að núverandi hús viki og skilgreind verði breytt lóð Ægisgarður 5 undir nýbyggingar er hýsa ferðatengda starfsemi, þ.e. söluhús.

Gert er ráð fyrir því að í framtíðinni verði gönguleið á milli söluhúsa á svæðum 05 og 06 sem lengist Rastargötu.

Lega og lögum flotbryggja eru ekki ávörpuð í tillögunni að breytingu deiliskipulagsins.

Deiliskipulagsbreyting þessi styrki ennfremur ákvæði hjólaíðaaætlunar Reykjavíkurborgar þar sem er gert ráð fyrir hjólaíðum frá svæðum vestan megin við skipulagssvæðið.

### Breyttir skilmálar

#### Svæði 05:

- Ákvæði gildandi deiliskipulags um byggingarreit undir 40m<sup>2</sup> smáhýsi á svæði 05 verði fellt úr gildi. Þess í stað verði heimilt að reisa nokkur einnar hæðar smáhýsi (frá 25m<sup>2</sup> til 60m<sup>2</sup>). Starfsemi er skilgreind sem söluhús.
- Áætluð stærð nýrrar lóðar er 2117m<sup>2</sup>. Söluhúsin rísa innan byggingarreis a og b en stærð byggingarreit, lögum þeirra og staðsetning verði samkvæmt mæliblaði. Áætluð stærð byggingarreit a og b er samtals 612m<sup>2</sup>. Áætlað nýtingarhlutfall NF söluhúsa er allt að um það bil 0.16. Söluhúsin rísa innan byggingarreit a og b þannig að sund á milli húsa verði ekki mjórrí en 3 metrar. Suðausturmörk byggingarreis a og norðvesturmörk byggingarreis b eru bundandi byggingarlinur miðjusettar á miðlinu Hlésgötu og skulu húshliðar bundnar við þær linur. Gólfkóti 1. hæðar hvers húss verði samkvæmt mæliblaði.

Þök söluhúsa skulu vera tvíhalla. Gert er ráð fyrir um það bil 40° þakhalli og að þakhalli á öllum þökum verði samræmdur. Þakluggar eða kvistir eru ekki leyfdir. Þakrennur og þakniðurföll skulu felld inn í klæðningar húsa. Hæsti hæðarkóti úttegja hvers húss samhliða máni skal vera allt að 3.50m frá gólfkóta 1. hæðar. Hæsti hæðarkóti þaks hvers húss er allt að 5.80m en heimilúð frávik eru allt að 0.3 metrar. Heimilt er að reisa veggföst skyggni á húshliðum og á milli tveggja eða fleiri húsa. Heimilt er að skyggni á húshliðum á norðausturhlíð nái allt að 1.0 meter út fyrir lóðarmörk. Skjólveggar og geymslueiningar eru leyfð.

Gert er ráð fyrir að breidd veggfastra geymslueininga sem eru á milli húsa verði 1.50m mælt hornrétt á húsvegg. Hæsti hæðarkóti veggfastra geymslueininga skal vera hinn sami og hæð útteggjar víðkomandi húss samhliða máni. Þök geymslueininga skulu vera einhalla. Þök veggfastra geymslueininga skulu vera í sömu stefnu og þakhlíð víðkomandi húss. Þakhalli geymslueininga er frjálst, allt að 40°. Skyggni, skjólveggar, geymslueiningar og auglýsingaskilti skulu útfærð í samræmi við ákvæði leigusamninga.

- Kvóð er um spennistöð. Spennistöðin verði felld inn í hús á byggingarreit á við norðvesturhorn nýrrar lóðar.
- Heimilt verði að reisa almenningssalemi á nýrri lóð. Almenningssalemið verði fellt inn í hús á byggingarreit a.
- Sorpirða er á ábyrgð Faxaflóahafna. Gert er ráð fyrir að hægt sé að koma fyrir niðurgrofnum sórgpámum annað hvort innan byggingarreis b eða c. Áætluð stærð sitt hvors byggingarreis er 45m<sup>2</sup>.
- Við útlitshönnun húsa skal gæta samræmis í efnis- og litavali. Eftirfarandi er til leiðbeiningar:
  - Míða skal við sama efnisval á útteggjum og þaki í hverju tilfalli fyrir sig.
  - Gera skal ráð fyrir að timburklæðningar verði standandi eða úr skífum. Miðað er við veðraðar timburklæðningar eða málaðar svartar.
  - Gera skal ráð fyrir að steinklæðningar verði úr skífum. Litaval er frjálst. Þó skal gæta samræmis í litavali.
  - Gera skal ráð fyrir að málmklæðningar verði úr standandi bárujárn. Litaval er frjálst. Þó skal gæta samræmis í litavali.
  - Gluggar: Efnisval er frjálst. Litur miðst við efnisval víðkomandi húss. Gert er ráð fyrir að glerfletir verði tilítlulega stórir. Forðast skal glugga og opnanleg fög með óþarfá sprossum.
  - Efnisval skygna, geymslueiningar og skjólvegga mið við aðliggjandi hús.
- Fyrirbór á öbygðum hluta byggingarreis og utan byggingarreis verði hannað sem útvistarsvæði eða torg. Skila þarf sérteikningum af lóðarhönnun. Göngu- og hjólastígar skulu auðkennnd með mismunandi munstri, efnis- og/eða litavali. Setbekkir, hjólastæði, sorplát og önnur götuögn falli vel að fyrirbóri lóðar með tilliti til efnis- og litavali. Vanda skal allt efnisval og samræma það við aðliggjandi svæði.
- Kvóð er um lýsingarhönnun. Vanda skal allt efnisval og samræma það við aðliggjandi svæði.

## LYKLAR

- Mörk skipulags **ssv** svæða
- Mörk skipulags **sb** breytinga
- Opin svæði til **sérstakra** nota
- Lóðarmörk
- Fyrirverandi lóð **óam** mörk
- Ný lóðarmörk
- Stærð lóðar í **fermetrum**
- Hámarks byggingarmagn
- Bindandi byggingarlína
- Óbundin byggingarlína
- Núverandi byggingar
- Verndað bygg **óam** ynstur
- Byggingarreitir, hámark
- Opnó svæði ofan á bilgeymslu
- Byggingarreitir bilgeymslu
- innakstur í bilgeymslur (staðsetn. ekki bundin)
- Nýtingarhlutfall lóðar með bilgeymslu
- Fjöldi hæða í húsi
- þakgarður
- Gólfkóti neðstu aðgangshæðar
- Spennistöð
- Kvóð um 6m bil milli húsa á 12 m svæði
- Kvóð um 6m um milli húsa á 1. hæð á 12 m svæði
- R
- S(d)
- Hjólástígar (lega leiðbeinandi)
- Hannaður yfirborðsfrágangur utan byggingarreis
- Setbekkir (lega leiðbeinandi)
- Hjólastæði (lega leiðbeinandi)



DEILISKIPULAGSBREYTING ÞESSI SEM FENGID HEFUR MEDFERÐ Í SAMRÆMI VIÐ ÁKVÆÐI 1. mgr. 43. gr. SKIPULAGSLAGA nr. 123/2010

VAR SAMÞYKKT Í Umhverfis- og skipulagsráði ÞANN 7. mars OG Í Rangaræði ÞANN 15. mars 2018

TILLAGAN VAR AUGLÝST FRÁ 5. jan. MED ATHUGASEMDFREST TIL 16. feb. 2018

AUGLÝSING UM GILDISTÖKU BREYTINGARINNAR VAR BIRT Í B-DEILD STJÓRNARTÍÐINDA ÞANN Byrnir Árdalsson

**YRKI ARKITEKTAR**  
 Hverfisgötu 76, 101 Reykjavík  
 Sími: +354 552 6629  
 Kt: 560997-3109  
 www.yrki.is  
 yrki@yrki.is  
Aaðis H. Ágústsdóttir Arkitekt FAJ  
 Sólvæg Berg Arkitekt FAJ

VERKGAUPI	VERK	VERK	VERK
FAXAFLÓAHAFNIR	GAMLA HÖFNIN		
DASETN.	MIK	TEIÐNAÐ AF	ÚTGEFID AF
14.11.17	1:1000	SK	SK/ÁHÁ
TEIÐNING	VERK NR.	TEIÐNING NR.	ÚTGAFA
D01	V281	1 af 3	

