

# VESTURBUGT - REITIR 05 OG 06 - BREYTT DEILISKIPULAG 2017



Hluti af Aðalskipulagi Reykjavíkur 2 10-2030



VESTURBUGT - REITIR 05 OG 06: TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI

SEINNI BREYTINGAR Á GILDANDI DEILISKIPULAGI (2.3.2017) FÆRÐAR INN Á UPÐRÁTT

MÆLIKVARDI 1:1000

## LYKLAR

- Mörk skipulagssvæði
- Mörk skipulagsbreytinga
- Opin svæði til sérstakra nota
- Lóðamörk
- Fyrirverandi lóðamörk
- Ný lóðamörk
- Stærð lóðar í fermetrum
- Hámarks byggingarmagn
- Bindandi byggingarlína
- Óbundin byggingarlína
- Núverandi byggingar
- Verndað byggðarmynstur
- Byggingareitir, hámarks
- Opil svæði ofan á bilgeymslu
- Byggingareitir bilgeymslu
- Innakstur í bilgeymslur (staðsetn. ekki bundin)
- Nýtingarhlutfall lóðar með bilgeymslu
- Fjöldi hæða í húsi
- Þakgarður
- Gólfkóti neðstu aðgangshæðar
- Spennistöð
- Kvöð um 6m bil milli húsa á 12 m svæði
- Kvöð um 6m op milli húsa á 1. hæð á 12 m svæði
- R
- S(d)
- Hjólastígar (lega leiðbeinandi)
- Hannaður yfirborðsrágangur utan byggingarreis
- Setbekkir (lega leiðbeinandi)
- Hjólastæði (lega leiðbeinandi)

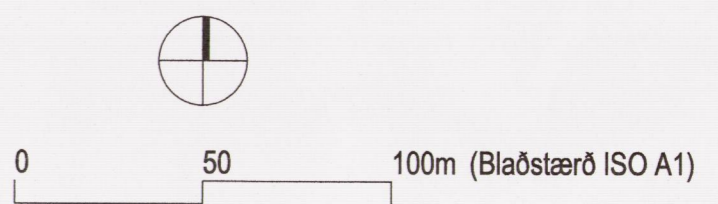


### Svæði 06:

- Lóðirnar Aegisgardur 5 og Aegisgardur 7 verða sameinaðar í eina lóð Aegisgardur 5. Lóðin Aegisgardur 5 stækkar um um það bil 467m² til suðvesturs. Þar af leiðandi minnkar lóðin Aegisgardur 1 (Slippurinn) um um það bil 467m². Lóðamörk Aegisgarðs 5 og Aegisgarðs 7 færast um um það bil 0.5 metra til norðvesturs. Við það stækkar lóðin Aegisgardur 5 um um það bil 21m². Lóðin Aegisgardur 5 er 2266m² en verður 3232m². Lóðin Aegisgardur 1 er 7280m² en verður 6813m². Lóðin Aegisgardur 7 er 1116m² en verður 1095m². Breytt lóðamörk Aegisgarðs 1, 5 og 7 verði samkvæmt mæliblaði.
- Kvöð er um að allar núverandi byggingar innan breyttra lóðarmarka Aegisgarðs 5 verði fjarlægðar samhliða framkvæmdum.
- Kvöð er um samgöngur á milli Aegisgarðs 1 og Aegisgarðs 7 um norðvesturhlíð Aegisgarðs 5.
- Heimilt verði að reisa nokkur einnar hæðar smáhýsi (frá 25m² til 120m²) á lóðinni Aegisgardur 5. Áætluð stærð nýrrar lóðar er 3232m². Áætluð stærð byggingarrita a, b og c er samtals 1810m². Áætlað nýtingarhlutfall NF söluhúsa er allt að um það bil 0.37. Starfsemi húsa á reitum a og b er skilgreind sem söluhús fyrir ferðatengda starfsemi. Starfsemi húsa á reit c er skilgreind sem þjónusta við gesti hafnar svæðisins, þ.m.t. upplýsingar til ferðamanna og veitingasala. Heimilt verði að reisa almenningsalemi á lóðinni. Almenningsalemið verði fellt inn í húsið á byggingarreit c. Söluhúsin rísi innan byggingarrita þannig að sund á milli húsa verði ekki mjórra en 3 metrar en sundið á milli húsa á reitum b og c verði ekki mjórra en 5.50 metrar. Stærð byggingarrita, lögun þeirra og fjarlægðir frá lóðarmörkum verði samkvæmt mæliblaði. Norðausturmörk byggingarreis a og suðvesturmörk byggingarreis b eru bindandi byggingarlínu miðjusettar á miðlinu Suðurbugtar og skulu húshliðar bundnar við þær línur. Suðvesturmörk byggingarreis c er bindandi byggingarlína í beinni línu af norðausturmörkum Rastargötu og skal húshliðin bundin við þá línu. Gólfkóti 1. hæðar hvers húss verði samkvæmt mæliblaði. Þök söluhúsa á reitum a og b skulu vera tvíhalla. Gert er ráð fyrir um það bil 40° þakhalla og að þakhalli á öllum þökum á reitum a og b verði samræmdur. Þak þjónustuhúsa á reit c skal vera tvíhalla. Þakhalli er frjálst. Þakgluggar eða kvistir eru ekki leyfdir. Þakrennur og þakniðurföll skulu felld inn í klæðningar húsa. Hæsti hæðarkóti útvægga hvers húss samhliða manni skal vera allt að 3.50m frá gólfkóta 1. hæðar. Hæsti hæðarkóti þaks hvers húss er allt að 5.80m en heimiluð frávik eru allt að 0.3 metrar. Heimilt er að reisa veggföst skyggni á húshliðum og á milli tveggja eða fleira húsa. Heimilt er að skyggni á húshliðum samhliða Aegisgarði nái allt að 1.0 meter út fyrir byggingarlínu. Skjólveggir 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 útvægjar víðkomandi húss samhliða manni. 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, skjólveggir, geymslueiningar og auglýsingaskilti skulu útfærð í samræmi við ákvæði leigusamninga.
- Gert er ráð fyrir að hægt sé að koma fyrir niúrgrófum sórgámum annað hvort innan byggingarreis d eða e. Áætluð stærð sitt hvors byggingarreis er 45m².
  - Við útlitshönnun húsa skal gæta samræmis í efnis- og litavali. Eftirfarandi er til leiðbeiningar:
    - Míða skal við sama efnisval á útvægjum og þaki í hverju tilfelli 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 bárujárni. Litaval er frjálst. Þó skal gæta samræmis í litavali.
    - Gluggar: Efnisval er frjálst. Litur miðist við efnisval víðkomandi húss. Gert er ráð fyrir að glerflötir verði tiltölulega stórir. Forðast skal glugga og opnanleg flog með óþarfa sprossum.
    - Efnisval skygna, geymslueininga og skjólvegga miði við aðliggjandi húsi.
  - Yfirborð á öbyggðum hluta byggingarrita og utan byggingarrita verði hannað sem útivistarsvæði eða torg. Skila þarf sérteikningum af lóðarhönnun. Göngu- og hjólastígar skulu auðkennad með mismunandi munstri, efnis- og/eða litavali. Setbekkir, hjólastæði, sorplát og önnur gölugöng falli vel að yfirborði lóðar með tilliti til efnis- og litavals. Vanda skal allt efnisval og samræma það við aðliggjandi svæði.
  - Kvöð er um lýsingarhönnun á lóðinni Aegisgardur 5. Vanda skal allt efnisval og samræma það við aðliggjandi svæði.
  - Húsin við suðvesturmörk Aegisgarðs 1 (Slippurinn) norðan megin við Spilhusastíg verði óbreytt.
  - Við suðausturmörk svæðisins eru frjólýstar minjar skv. lögum um mennigarmínar nr. 80/2012. Það eru eystrí hleðsla Aegisgarðs og steinhleðslur við Suðurbugt. Þess verði gætt við framkvæmdir að þær raski ekki þessum frjólýstu minjum.

Að öðru leyti gilda eldri skilmálar og uppdættir.



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

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

TILLAGAN VAR AUGLÝST FRÁ 5. jan. MED

ATHUGASEMDAFREST TIL 16. febr. 2018

AUGLÝSING UM GILDISTÖKU BREYTINGARINNAR VAR BIRT Í B-DEILD STJÓRNARTÍÐINDA ÞANN \_\_\_\_\_

UPPDÁTTUR LAGFERÐUR 5.3.2018 EFTIR ÁBENDINGAR FRÁ MINJASTOFNUN.

*Eginn Aelvaran*  
**YRKI ARKITEKTAR**  
 Hverfisgötu 76, 101 Reykjavík  
 Sími: +354 552 6629  
 KT: 560997-3109  
 www.yrki.is  
 yrki@yrki.is

Ástís H. Agnesdóttir, Arkitekt FAI  
 Sólvæg Berg, Arkitekt FAI

VERKNAUPI	VERK		
FAXAFLÓAHAFNIR	GAMLA HÖFNIN		
DAGETN.	MKV.	TEKNAÐ AF	ÚTGEFID AF
14.11.17	1:1000	SK	SKÁHÁ
TEIKNING	VERK NR.	TEIKNING NR.	ÚTGÁFA
D02	V281	2 af 3	