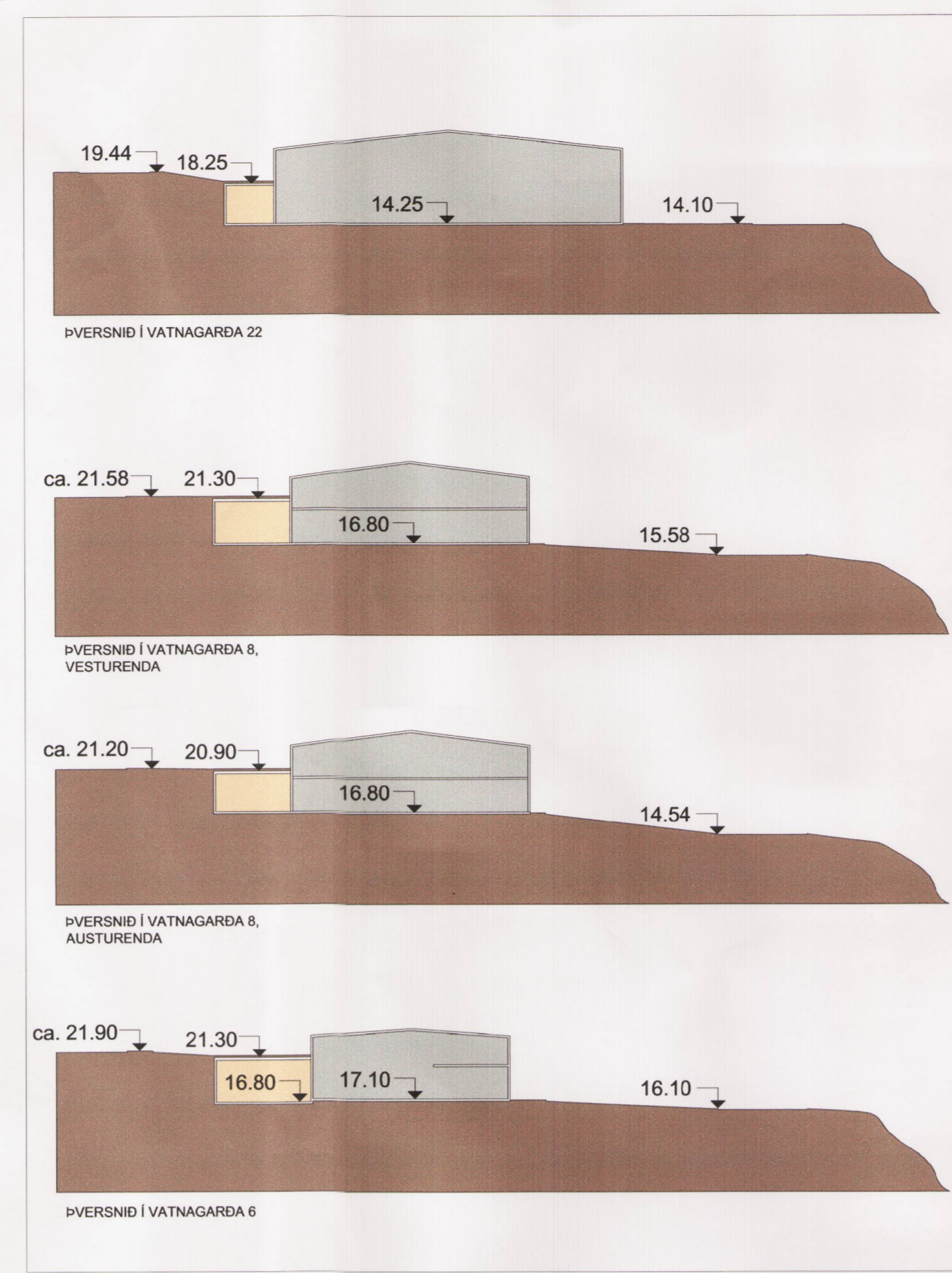




SAMÞYKKT DEILISKIPULAG VID VATNAGARÐA KVARDI 1:2000



GREINARGERÐ MED BREYTINGARTILLOÐU LÓÐA NR. 4 - 8.

- Forsendur**
Deiliskipulag að Vatnagarða 10-20 í Reykjavík var samþykkt í skipulagsnefnd 12.9.1977 og í borgaráði 20.9.1977. Síðan þá hafa ýmsar breytingar átt sér stað á svæðinu. Endurskoðað skipulag fyrir reitinn var samþykkt í borgaráði 31. júlí 2001.
- 1.1 Öggn skipulagsáætlunur**
Deiliskipulagsbreytingin er lögum samkvæmt sett fram í greinargerð þessari, ásamt skipulagsupprætti í mív. 1:1000 og skýringamyndum í mív. 1:500 og 1:2000 dags. 28.08.2003.
- 1.2 Skipulagsforsendur**
Forsendur skipulagsins eru aðeinskulag Reykjavíkur 2001-2024 ásamt endurskoðuðu deiliskipulagi fyrir Vatnagarða 10-26.
- 1.3 Almörkun og aðlöðun**
Skipulagsbreytingin er lögum samkvæmt sett fram í greinargerð þessari, ásamt skipulagsupprætti í mív. 1:1000 og skýringamyndum í mív. 1:500 og 1:2000 dags. 28.08.2003.
- 1.4 Góðgættir og gróðurteiti**
Núverandi góðgættir liggja meðfram Vatnagarðum og tengjast Sundbergi annars vegar og Sælgörðum hins vegar. Á milli lóða nr. 8 og 10 liggur stígur frá Vatnagarðum að fyrirlögðum gönguslagi við Sæbraut. Lag er til að lóðarmörk lóða nr. 8 verði lóðarmörk lóða nr. 10 og kvóð um gönguslag milli vera inn á lóð nr. 8. Slök gildandi skipulag er 5 metrar frá suðurlindri húsnæðna við Vatnagarða að lóðarmörkum, og síðan 7,5 metrar þaðan að Sæbraut. Ákveðið er um gróðurteiti á þessu svæði og einnig kvóð um gönguslag meðfram suðurlindri húsnæðna við Vatnagarða, ötan á þökum væntanlegra viðbygginga.
- 2. Stæðismörkun**
2.1 Almenn
Vö gerð gildandi deiliskipulags var það haft að leiðarljósi að reyna að gera góðmynd Vatnagarða heilastöðun en þú er í dag, jafnframt því að auka nýtingarhlutfall allra lóðanna. Málátt við gildandi deiliskipulag verður heildarbyggingarmagn á reitnum 25.788,9 m², nýtingarhlutfall verður 0,7 og fjöldi bifreiðastæða verður 457, eða 56 stæði til viðbótar við núverandi aðstæður. Málátt við breytingu á deiliskipulagi verður heildarbyggingarmagn 25.926,3 m². Fjöldi bifreiðastæða verður óbreyttur.
- 2.2 Landdrögun**
Landdrögun er skilgreind sem afhafstaðsvæði skv. aðeinskulagi Reykjavíkur.
- 3. Skilmálar**
3.1 Almenn
Hér er lýst almennum skilmálum sem gilda á jafnað um allar byggingar og framkvæmdir í tengslum við deiliskipulag þetta.
- 3.2 Nýtingarhlutfall**
Nýtingarhlutfall lóðanna verður á bánu 0,5 til 1,0. Mismunur þessi tölur m.a. af því að á ýmsum lóðum hafa kvóðir eðra deiliskipulags verið settar og á lóðum hafa borgarstjórnir heimilað stækkun bygginga og þar með aukin nýtingarhlutfall lóðanna. Nýtingarhlutfall einstakra lóða:

| varjök byggj. | verður |
|---------------|--------|
| Lóð nr.4 | 1,0 |
| Lóð nr.5 | 0,5 |
| Lóð nr.8 | 0,7 |
| Lóð nr.10 | 0,7 |
| Lóð nr.11 | 0,8 |
| Lóð nr.12 | 0,8 |
| Lóð nr.13 | 0,8 |
| Lóð nr.14 | 0,8 |
| Lóð nr.15 | 0,8 |
| Lóð nr.16 | 0,8 |
| Lóð nr.17 | 0,8 |
| Lóð nr.18 | 0,8 |
| Lóð nr.19 | 0,8 |
| Lóð nr.20 | 0,8 |
| Lóð nr.21 | 0,8 |
| Lóð nr.22 | 0,8 |
| Lóð nr.23 | 0,8 |
| Lóð nr.24 | 0,8 |
| Lóð nr.25 | 0,8 |
| Lóð nr.26 | 0,8 |
| Lóð nr.27 | 0,8 |
| Lóð nr.28 | 0,8 |
- 3.3 Gildandi skipulagsáætlunir**
Magnmunur skilmála gildandi deiliskipulags og breytingartillögu liggja í breyttu byggingarmagni, færslu lóðamarka og hámarksáhöfð bygginga á lóðum nr. 4-8.
- 3.4 Bifreiðastæði**
Bilastæðisstaða á reitnum er skilgreind fyrir hverja lóð fyrir sig. Almenn er þó málátt við 1 stæði fyrir hverja 50m² gólfstær í húsnæði sem byggt er skv. eðra skipulagi, en 1 stæði fyrir hverja 100m² gólfstær í viðbyggingum utan lóðanna.
- 3.5 Sorgþyngjarmat**
Sorgþyngjarmat skulu almenn vera í samræmi við 84. gr. byggingarmagnsgættar (441/1986).



GILDANDI ADALSKIPULAG MKV. 1:15.000

SKÝRINGAR

- MÖRK GILDANDI SKIPULAGS
- MÖRK BREYTINGARTILLOÐU
- LÓÐARMÖRK
- STÆKKUN SKV. ELÐRA SKIPULAGI
- STÆKKUN SKV. NYJU SKIPULAGI
- NUVERANDI BYGGINGAR
- BYGGINGAR UTAN SKIPULAGSSVÆDIS
- GRÆNT SVÆÐI
- VÍÐBYGGING, breyting frá fyrra skipulagi
- LÓÐARSTÆRÐ
- NYTINGARHLUTFALL
- LÁGMARKSFJÖLDI BIFREIÐASTÆÐA
- STÆRÐ BYGGINGA MED STÆKKUN

Sýnd bilastæði á uppdrætti eru til viðmóðunar og er heimilt að breyta þeim ef það leiðir til betra fyrirkomulags á lóðinni.

Deiliskipulagsbreytingin sem hér er lögð fram nær til lóðanna nr. 4, 6 og 8 við Vatnagarða. Um er að ræða stækkun á byggingarhlutfalli lóðanna nr. 4 og 6. Stækkun lóða nr. 8 að lóðarmörkum lóða nr. 10, samtals um 182,0 m². Núverandi kvóð um gönguslag á milli lóðanna tveggja verður í kjölfarið færð inn á lóð nr. 8. Hækkun á viðbyggingum aftan við hús nr. 6 og 8, sjá nánar skilmála.

Deiliskipulagsbreyting þessi sem grenndar-kynt hefur verið skv. 26. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 var samþykkt í Skipulags- og byggingarnefnd þann 12. nóv. 2003 og í borgarráði þann 16. des. 2003.

Deiliskipulagsbreyting þessi var grenndar-kynt frá 19.09.2003 til 17.10.2003.

Reykjavíkurborg tekur að sér að bæta það þjón sem einstakir aðilar kunna að verða fyrir við breytinguna.

Auglýsing um breytingu deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 2004.

Helga Þoragadóttir

BR. DAGS. BREYTING
Janúar 2004

REKN. TEKN.

Á STOFUNNI ARKITEKTAR
BERGSTADASTRÆTI 10, RVK. sími:551-1460, netfang:stofan@stofnunni.is

FINNUR BJÖRGVINSSON HILMAR ÞÓR BJÖRNSSON SIGRÍÐUR ÓLAFSDÓTTIR

VATNAGARÐAR, REYKJAVÍK
BREYTINGARTILLAGA Á DEILISKIPULAGI Á LÓÐUM NR 4-8
KVARDI 1:1000 REYKJAVÍK 28.08.2003