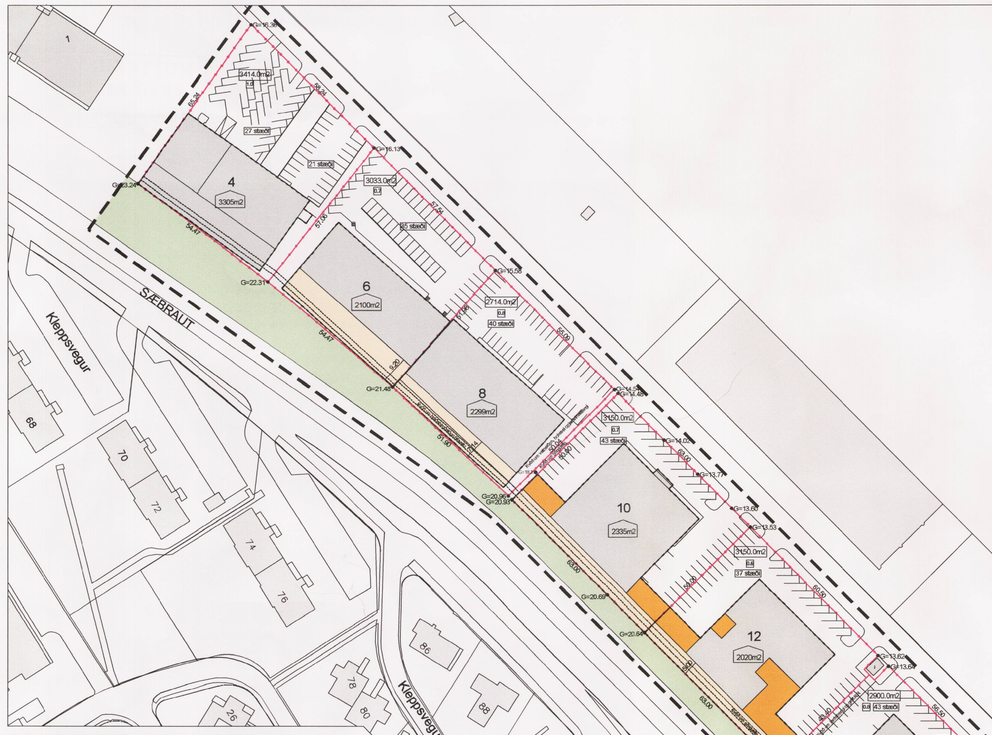
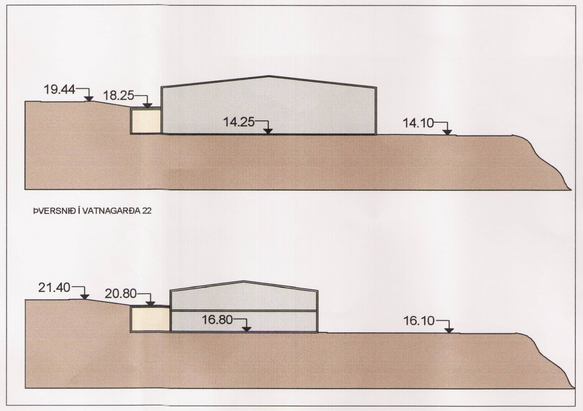


ENDURSKOÐAÐ DEILISKIPULAG KVARÐI 1:1000

NÚVERANDI AÐSTÆÐUR VIÐ VATNAGARÐA KVARÐI 1:2000



GREINARGERÐ MEÐ ENDURSKOÐUÐU SKIPULAGI

1. Forsendur

Deiliskipulag við Vatnagarða 10-26 í Reykjavík var samþykkt í skipulagsnefnd 12.9.1977 og í Borgarráði 20.9.1977. Síðan þá hafa ýmsar breytingar átt sér stað á svæðinu.
Á fundi skipulags- og byggingarnefndar þann 29.nóv. 2000 og skv. ástæðusettum Borgarskipulags var því ákveðið að endurskoða deiliskipulag reitsins. Í framhaldi af því var sent út bréf til hagsmunaaðila dags. 21.12.2000 þar sem þeim var gefinn kostur á að koma með athugasemdir. Engar skriflegar athugasemdir bárust.

1.1 Gögn skipulagslýsingar
Deiliskipulagslýsingin er lögum samkvæmt settt fram. Í greinargerð þessari, ásamt skipulagsuppdrætti í mkv. 1:1000 og skýringarmyndum í mkv. 1:500 og 1:2000 dags. 03.07.2001. Meðfylgjandi er einnig gildandi deiliskipulagsuppdrátur ásamt skilmálum, sem samþykkt var í september 1977.

1.2 Skipulagsforsendur
Forsendur skipulagsins eru aðalskipulag Reykjavíkur 1996-2016 ásamt eldra deiliskipulagi fyrir Vatnagarða 10-26, sem Aðalsteinn Richter vann.

1.3. Eldra deiliskipulag og skilmálar
* Landnotkun reitsins er hafnasvæði (ónafið, vörugeymslur og þjónustufyrirtæki
* Byggingar skulu vera innan byggingarreits lóðar
* Hámarksnýtingarhlutfall er 0,5
* Byggingar skulu vera ein til tvær hæðir og þakbrún ekki hærri en 1,5 metra yfir hæð stofnbrautarinnar Sæbraut, gegnt miðri byggingu.
* Þök skulu vera mænisþök
* Bílastæðavatn er eitt stæði fyrir hverja 50m2 í samanlögðum gólffleti húss.
* Vegna jarðhalla skal gerður stöðumúr í 12,0 metra fjarlægð frá lóðarmörkum við Elliðavog (Sæbraut) með jarðtýlingu eða opnu bílskýli sitt hvorum megin við hvert hús.
* Gróður á lóð skal vera skv. skipulagsuppdrætti og er lóðarhöfum skylt að viðhalda framangreindum lágmarksgróðri á lóð sinni.

1.4 Afmörku og aðkoma
Skipulagssvæðurinn (Vatnagarðar 4-28) afmarkast af Vatnagörðum til norðausturs, Sægörðum til suðausturs, Sæbraut til suðvesturs og Sundaborg til norðvesturs. Landhalli er mikill á svæðinu og liggur Sæbraut u.þ.b. 3,5 - 4,0 metrum ofar en Vatnagarðar. Aðkoma inn á allar lóðir er þ.a.l. frá Vatnagörðum.

1.5 Göngusvæði og gróðurbelti
Núverandi göngustígur liggur meðfram Vatnagörðum og lengist Sundaborg annars vegar og Sægörðum hins vegar. Á milli lóða nr. 8 og 10 liggur stígur frá Vatnagörðum að fyrirhuguðum göngustíg við Sæbraut. Skv. aðalskipulagi Reykjavíkur er gert ráð fyrir að aðalgöngustígur muni liggja meðfram Sæbraut, aftan við núverandi byggingar við Vatnagarða. Skv. gildandi skipulagi eru 5 metrar frá suðvesturmörk húsanna við Vatnagarða að lóðarmörkum, og síðan 7,5 metrar þaðan að Sæbraut. Ákveðið er um gróðurbelti á þessu svæði. Í deiliskipulagstillögunni er ráðgert að setja kvöð um göngustíg meðfram suðvesturmörkum húsanna við Vatnagarða, eftir á þokum væntanlegra viðbygginga. Ákveðið gróðurbelti mun áfram eiga við um svæðið frá lóðarmörkum að Sæbraut.

2. Stefnumörkun

2.1 Almennt
Við gerð deiliskipulagsins var það hafð að leiðarljósi að reyna að gera gatnamynd Vatnagarða heildstæðari en hún er í dag, þrátt fyrir það að auka nýtingarhlutfall alls lóðanna.
Byggingar hafa verið reistar á öllum lóðum skv. gildandi deiliskipulagi. Stöðmörk eða bílskýli sem kveðið var á um í skipulaginu hafa hins vegar ekki verið reist við öll hús. Á sumum lóðanna fæðir því óæskilartand náttúr þrátturn bakka meðfram húsunum í stað þess að vera hæðir í skeifum með veggjum. Þeim bílskýlum sem þegar hafa verið reist hefur nær öllum verið lokað að framan/verðu og þau nýtt undir aðra starfsemi en kveðið var á um.
Miðað við núverandi aðstæður er heildarbyggingarmagn á reitnum 21.346,9 m2, nýtingarhlutfall skv. byggl. er að meðaltali 0,6 og fjöldi bílveiðastæða er 401.
Miðað við að byggingarreitir verði fullnýttir skv. gildandi deiliskipulagi yrði heildarbyggingarmagn á reitnum 23.104,4 m2, nýtingarhlutfall yrði 0,66.
Miðað við endurskoðað deiliskipulag verður heildarbyggingarmagn á reitnum 25.788,8 m2, nýtingarhlutfall verður 0,7 og fjöldi bílveiðastæða verður 457, eða 56 stæði til viðbótar við núverandi aðstæður.

2.2 Landnotkun
Landnotkun er skilgreind sem athafnasvæði skv. aðalskipulagi Reykjavíkur.

2.3. Byggingar
Byggingar við Vatnagarða eru allar tveggja hæða, (sumar einnar hæðar með yfirbotnhæð), með lágum risþökum og mænisstefnu samhliða Vatnagörðum.
Á lóðum nr. 4-8 standa byggingar sem ekki fellu undir gildandi deiliskipulag og eru því tæknivæddar tríbuvöðnar eðrum byggingum við götuna. Með leyfi borgaryfirvalda hefur tæknivæt verið byggt aftan við húsið nr. 4 og nýtingarhlutfall þeirrar lóðar aukið upp í 1,0. Samberlegg viðbygging hefur einnig verið heimiluð aftan við húsnið nr. 22, þar sem nýtingarhlutfall er 0,6.
Í deiliskipulagstillögunni er gert ráð fyrir að leyfa sömu stærð hús sama á öllum lóðum í götunni, þ.e. reisa viðbyggingu aftan við húsin, innan skilgreindra byggingarreits. Þar sem áformað er að breikka Sæbraut í 6 akreinar mun gatan liggja nær lóðarmörkum lóða við Vatnagarða. Við hönnun viðbygginga þarf því að taka fullt tillit til nálægðar Sæbrautar. *Þess ber að geta að Reykjalundur og Vegagerðin verða ekki látnir fyrir jarðýtystæg né stöng af völdum umferðar á Sæbraut.* Viðbyggingarnar skulu vera algerlega niðurgrafnar og koma því ekki til með að breyta götumynd frá Sæbraut.

3. Skilmálar

3.1 Almennt
Hér er fjallað almennum skilmálum sem gilda að jafnaði um allar byggingar og framkvæmdir í tengslum við deiliskipulag þetta.

3.2 Nýtingarhlutfall
Nýtingarhlutfall lóðanna verður á bilinu 0,5 til 1,0. Mismunur þessi hlýst m.a. af því að á ýmsum lóðum hafa kvaðir gildandi deiliskipulags verið víkkar að vetlugi og á öðrum hafa borgaryfirvöld heimilað stækkun byggingja og þar með aukið nýtingarhlutfall lóðanna. Nýtingarhlutfall einstakra lóða:

	var(skv.byggl.)	verður
Lóð nr.4	1,0	1,0
Lóð nr.6	0,5	0,7
Lóð nr.8	0,7	0,8
Lóð nr.10	0,6	0,7
Lóð nr.12	0,4	0,6
Lóð nr.14	0,7	0,8
Lóð nr.14	0,7	0,8
Lóð nr. 16	0,8	0,8
Lóð nr.18	0,8	0,8
Lóð nr. 20/22	0,6	0,6
Lóð nr.24	0,6	0,7
Lóð nr.26	0,5	0,7
Lóð nr. 28	0,3	0,4

3.3 Endurskoðað skipulagsskilmálar
Megimmunur skipulagsskilmálanna liggur í breyttu nýtingarhlutfalli á lóðunum og bílastæðaskotum, en smávægilegar breytingar hafa verið gerðar á öðrum þáttum.

Eftirfarandi skilmálar eru óbreyttir frá gildandi skipulagi.
*Landnotkun er skilgreind athafnasvæði skv. aðalskipulagi Reykjavíkur
*Byggingar skulu vera innan byggingarreits lóðar
*Núverandi byggingar skulu vera ein til tvær hæðir og þakbrún ekki hærri en 1,5 metrar yfir hæð stofnbrautarinnar Sæbraut, gegnt miðri byggingu.
*Viðbyggingar sem eru á eftir að reisa skv. gildandi skipulagi skulu fylgja fyrri skilmálum um útlit bygginga og taka mið af því sem fyrir er á svæðinu. Skilyrt er að þær verði einungis með sýnilega framhlið en að öðru leyti niðurgrafnar.
*Þök (aðalbyggingar) skulu vera mænisþök.
*Gróður á lóð skal vera skv. skipulagsuppdrætti og er lóðarhöfum skylt að viðhalda framangreindum lágmarksgróðri á lóð sinni.

Eftirfarandi skilmálar eru breyttir frá gildandi skipulagi.
*Hámarksnýtingarhlutfall verður mismunandi eftir lóðum en miðar ekki við 0,5.
*Bílastæðakvaðir er skilgreind fyrir hverja lóð fyrir sig.
*Heimilt verður að loka bílskýlum sem þegar hafa verið reist við mörg húsanna, og telja þau inn í nýtingarhlutfall lóðanna.
*Viðbyggingar aftan við aðalbyggingar, skulu aðeins vera nýttar sem vörugeymslur; þær skulu vera eðarlega niðurgrafnar, með skiltu þaki og ekki hafa salarhæð yfir 4,0 metrum.
*Viðbyggingar aftan við aðalbyggingar skulu hannaðar með tillit til jarðýrjastings og tilings af völdum umferðar á Sæbraut.
*Vegna fyrirhugaðrar breikkunar Sæbrautar í 6 akreinar er gerð kvöð um göngustíg ofan á þökum viðbygginga aftan við núverandi byggingar og skal yfirborðsfrágangur þeirra taka mið af því.

3.4 Bílastæðakvaðir
Bílastæðakvaðir á reitnum er skilgreind fyrir hverja lóð fyrir sig. Almennt er þó miðað við 1 stæði fyrir hverja 50m2 gólffleti í núverandi sem byggð er skv. eldra skipulagi, en 1 stæði fyrir hverja 100m2 gólffletar í viðbyggingum aftan við húsin.
Á reitnum eru því að meðaltali 1 stæði fyrir hverja 56,0m2 gólffletar
1% bílastæða skal vera sérstaklega merkt og gert fyrir hreyfihamlaða, þó að lágmarki 1 stæði.
Fjöldi bílveiðastæða fyrir hverja lóð (miðað við fullnýtt nýtingarhlutfall).

Lóð nr.	fjöldi stæða.
4	48
6	35
8	40
10	43
12	37
14	43
16	28
18	28
20-22	77
24	33
26	25
28	20

3.5 Sorgeymsur
Sorgeymslur skulu almennt vera í samræmi við 84. gr. byggingarreglugerðar (441/1998).

GILDANDI AÐALSKIPULAG MKV. 1:15.000

SKÝRINGAR

- MÖRK SKIPULAGSSVÆÐIS
- LÓÐARMÖRK
- STÆKKUN SKV. ELDRA SKIPULAGI
- STÆKKUN SKV. NÝJU SKIPULAGI
- NÚVERANDI BYGGINGAR
- BYGGINGAR UTAN SKIPULAGSSVÆÐIS
- GRÆNT SVÆÐI
- 3933.0m2 — LÓÐARSTÆRÐ
- 0.6 — NÝTINGARHLUTFALL
- 48 stæði — LÁGMARKSFJÖLDI BÍFREIÐASTÆÐA
- 1295m2 — STÆRÐ BYGGINGA MEÐ STÆKKUN

Sýnd bílastæði á uppdrætti eru til viðmiðunar og er heilmilt að breyta þeim ef það leiðir til betra fyrirkomulags á lóðinni.

Deiliskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 1. mgr. 25. gr. skipulags- og byggingalaga nr. 73/1997 var samþykkt í Skipulags- og byggingarnefnd þann 11. oktober 2001 og í borgarráði þann 31. júlí 2001.

Deiliskipulagsbreyting þessi var auglýst frá 11. ágúst 2001 til 28. sept. 2001

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____2001

Þórólfur Á. Þórólfsson e.u.

Sjá jafnframt meðfylgjandi greinagerð dags. 03.07.2001 og meðfylgjandi uppdrætti nr.1.02 dags. 03.07.2001

BR.	DAGS.	BREYTING	REIKN.	TEIKN.
B	26.10.2001	Lóðir 20 og 22 sameinaðar skv. beiðni borgarskipulags		
A	25.07.2001	sbr. bókun skipulags- og byggingarnefndar		

Unnið fyrir Borgarskipulag Reykjavíkur

FSH ARKITEKTAR
BERGSTAÐASTRÆTI 10, RVK.
sími:551-1460, netfang:arkitekt@isholf.is
FINNUR BJÖRGVINSSON
HILMAR Þ. BJÖRNSSON
SIGRÍÐUR ÓLAFSDÓTTIR

VATNAGARÐAR, REYKJAVÍK
ENDURSKOÐUN DEILISKIPULAGS

UPPDRÁTTUR SEM SÝNIR ENDURSKODAD SKIPULAG

HANNAÐ/TEIKN.	SÓ		
ATH.			
SAMÞYKKT			
KT.	660589-1399		
KVARÐI 1:1000	REYKJAVÍK	03.07.2001	
VERKNR.	TEIKN. NR. 1.02	BR.	