

HLUTI GILDANDI DEILISKIPULAGS 1:1000

## 1 Innangangur

Landslag ehf. vinnur nú að breytingu á deiliskipulagi sem nær til svæðis á milli lóðs við Gylfaflot og Bærjaflot austan Strandvegar í Grafarvögi í Reykjavík. Breyting á deiliskipulagi er unnin fyrir umhverfis- og skipulagsvæðið Reykjavíkurborgar.

## 2 Skipulagsleg staða

### 2.1 Gildandi deiliskipulag

Gildandi deiliskipulagi fyrir Gylfaflot var samþykkt í Borgarræði 3. maí 1998. Gerð hafa verið nokkrar breytingar á því skipulagi en engin þeirra nær til þess svæðis sem breyting þessi tekur til.

Að því svæði sem breytingin nær til er gildandi deiliskipulagi gert ráð fyrir bilastæðum fyrir stóra bila á 3.400 m<sup>2</sup> svæði.

Það svæði sem breytingin nær til er innan reits nr. 3 í gildandi deiliskipulagi. Innan reitsins er gert ráð fyrir meðstötum fyrirtækum og er légarkeðið hæstir hugusú 1.000 m<sup>2</sup> og mesta lóðarstærð allt að 4.000 m<sup>2</sup>. Leyfileg hæð húsa er 2 aðalhæðir og mesta hæð útveggja er 8.5 m frá aðalgöldi. Nýtingarhlutfall innan reitsins er 0.3 en kjarali má að auki vera með nýtingarhlutfalli 0.15.

Eitt bílastæði skal vera fyrir hverja 35 m<sup>2</sup> húsnæðis.

Skipulagskilmálar þessar falla úr gildi við breytingu þessa á deiliskipulagi.

### 2.2 Aðalskipulag

Samkvæmt gildandi aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er skipulagsvæðið allt skilgreint sem athafnsvæði (AT3).

Í kvennum Skapendi borg, athafna- og löndærsvæði er m.a. eftirfarandi umfjöllun um athafnsvæði:

Á athafnsvæðum er gert ráð fyrir atvinnustarfsemi þar sem lítt hefta er á mengun svo léttum löndi, hreinlegum verkstæði, bílastæðum og umbobeð og helstuverlum. Einig atvinnustarfsemi sem þarfist mikils rýms, meðal annars vinnumæðis undansýr á lóðum eða starfsemi sem hefur í för með sér þungafutninga, evo sem vorúgeymslum og matvæðið.

Íbú, hotell og gjestabír er ekki heimil áthafnsvæðum í Reykjavík. Smáslöluverlun er almennit ekki heimil áthafnsvæðum, nemur það sá sérástaklega tilgreint í sérákvæðum fyrir viðkomandi athafnsvæði og þá einkum rýmsfrek verslun. Óheimilt er að veita leyti til rekstrar nýrra matvæði verulega áthafnsvæðum. Heimir eru skrifstofur sem tengjast grunni starfsemi athafnsvæða.

Í sama kafa er eftirfarandi umfjöllun um athafnsvæði AT3 (Gylfaflot):

Fyrst og fremst léttur löndur, sem ekki hefur í för með sér mengun, verkstæði, umbobeð og helstuverlun, skrifstofur tengdar umræddri starfsemi, þjónusta og rýmsfrek verslun, svo sem bílastæður.

Matvæði verulein er ekki heimil á svæðinu.

Aðætluð aukning atvinnuhússeins 30 þúsund m<sup>2</sup>.

Tillaga að breytingu á deiliskipulagi er í samræmi við gildandi aðalskipulagi.

### 3 Breyting á deiliskipulagi

Í breytingu á deiliskipulagi er gerð grein fyrir löðarmörkum, aðkomuleiðum,

byggingarleiðum, nýtingarhlutfalli og öðrum þeim ákvæðum sem ástæða er til að skilgreina í deiliskipulagi.

Við breytingu á deiliskipulagi falla úr gildi þei skilmálar sem voru í gildi fyrir skipulagsvæðið:

Heilstu framkvæmdir skv. deiliskipulagsbreytingu þessari er að gert er ráð fyrir að byggj verði athafnsvæði á tveimur lóðum þar sem óður var gert ráð fyrir bílastæði fyrir stóra bila. Þá er gert ráð fyrir göngustig meðfram lóðum á milli Bærjafletar og Gylfafletar.

### 3.1 Húserðir

Á deiliskipulagsupprætti eru gefnar upp hámarksheðir bygginga, hámarksþakði og nýtingarhlutfall. Gert er ráð fyrir að byggingar verði á tveimur heðum.

Lögð er rík áhersla að byggingarnar falli vel að þeim landheðum og landslegi sem er innan hvárr lóðar og séu góð bygggerilist.

### 3.2 Lóðir

Innan deiliskipulagsvæðins er gert ráð fyrir tveimur nýju lóðum fyrir athafnastarfsemi.

Löðarmörk eru sýndir á skipulagsupprætti og stærð lóðar skráð. Þessar upplýsingar eru til vinnubunar, en nánar er gerð grein fyrir löðarmörkum, málsetningu lóðar og löðerstærð á meðlbæli. Þær sem misraemi er gildir meðlbæli.

Hér að neðan má sjá upplýsingar um nýju lóðir skv. breytingu á deiliskipulagi:

- Gylfaflot 23
  - o Stærð lóðar = 1.618 m<sup>2</sup>
  - o Nýtingarhlutfall = 0,68
  - o Leyfilegt byggingarmagn = 1.100 m<sup>2</sup>

• Bærjaflot 9
 

- o Stærð lóðar = 1.618 m<sup>2</sup>
- o Nýtingarhlutfall = 0,68
- o Leyfilegt byggingarmagn = 1.100 m<sup>2</sup>

• Samtals
 

- o Samtals stærð allra lóða = 3.236 m<sup>2</sup>
- o Samtals leyfilegt byggingarmagn innan allra lóða = 2.200 m<sup>2</sup>

### 3.3 Byggingarleiðir

Á skipulagsupprætti eru sýndir byggingarleiðir á löðinni og skulu byggingar byggðar innan þeirra. Hó mega svalir, stigir, stigapallar og skyppni, þar sem aðstæður leyya, nái að 2.0 m út fyrir húshlöð og 2.0 m út fyrir byggingarreið, nema að löðarmörkum.

### 3.4 Samgöngur

3.4.1 Gangtegur
 

- Skipulagsvæðið liggr á milli gatnanna Gylfafletar og Bærjafletar og er aðkoma að lóðunum frá þeim götum.

### 3.4.2 Stígar og stéttar

Gangstættar eru meðfram og vestan við Bærjaflot og Gylfaflot. Göngustigur er að Gylfaflot úr austri frá Flétturnir, á milli lóða nr. 22 og 24 við Gylfaflot, en gert er ráð fyrir að sá gönguleið tengist yfir Gylfaflot með gangbraut. Þó er að göngustigur að milli Bærjafletar og Gylfafletar og vegna þess verður göngustigur við norðurmörk skipulagsvæðins, meðfram lóð nr. 23 við Gylfaflot og lóð nr. 9 við Bærjaflot. Við Bærjaflot mun vera gangbraut yfir götuna að gangstígur sem liggr vestan Bærjafletar. Gangstígur þessi verður 2,5 m að breidd.

3.4.3 Bílastæði
 

- Get er ráð fyrir að bílastæði rúmist innan hvárr lóðar. Bílastæði skulu vera í samræmi við kafla 6.2 byggingareglugerð nr. 112/2012.

Fjöldi bílastæða á hvárr lóð skal vera í samræmi við þá starfsemi sem er í byggingu innan hvárr lóðar og er skilgreindur sem hlutfall af byggingarmagni. Almenn krafur um fjöldi bílastæða á lóðum innan skipulagsvæðins er að légarmerki 1 bílastæði fyrir hverja 50 m<sup>2</sup> húsnæðis.

Umhverfis- og skipulagerð getur ekvæðið sérstaklega aðrar krafur um fjöldi bílastæða þar sem þórt er að vegna eðlis starfsemi á viðkomandi lóð. Míðað við almenna krafu um 1 bílastæði fyrir hverja 50 m<sup>2</sup> húsnæðis er krafra um 22 bílastæði innan hvárr lóðar sem bygggerleitir fullnýttur.

### 3.5 Vetur

3.5.1 Fríveita
 

- Öll mannvirkir tengist fríveitakerfi Reykjavíkurborgar sem Orkuveita Reykjavíkur þjónustar. Kerfis er í samræmi við reglugerð nr. 798/1999 um fríveitur og skolp.

Stofnlög fráveit og regnvarslög liggja í gegnum skipulagsvæðið, á milli Gylfafletar og Bærjafletar. Ábeins er gert ráð fyrir bílastæðum að því svæði sem legningar liggja og ekki er gert ráð fyrir byggingum á nán við legnaskvæði. Vegna þess er ekki þórf að ferstara þessar legna.

Frárennslasigrun fyrir Bærjaflot 5-7 og Gylfaflot 9 liggja meðfram nýju löðarmörkum við Bærjaflot 9 og að stofnlög.

Ábær lagir verður í meginréttum innan götustóða aðliggjandi gatna. Samræð skal hafi við Reykjavíkurborg og Orkuveita Reykjavíkur vegna framkvæmda í nán við númerandi lagnir.

### 4 Frágangur lóða

Frágangur lóða skal almenni vera í samræmi við kafla 7.2 í byggingareglugerð (112/2012).

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir og frágang á simi lóð og ber ábyrgð að að þær séu í samræmi við samþykktar teknikrur og heðbólur skv. meðlbæli.

Lóðarhafi skal ganga frá lóð sinni meðfram opnum svæðum í þeiri hæð, sem sýnd er að meðlböndum, og bera allan kostnað að því.

Lóðarhafi skulu hafa samræð um frágang á löðarmörkum.

### 5 Sérkvæði

#### 5.1 Athafnvhúsæði

Lóði við Bærjaflot 9 og Gylfaflot 23.

Innan hvæð byggingarleiðar er heimilt að reisa bygging á tveimur heðum með göflileti að hármarki 1.100 m<sup>2</sup>.

Flokum er frjalt en hæð bygging skal að hármarki vera 7,5 m frá göflökota aðalgöldi.

Staðsettning innan byggingarleiðar er frjáls. Heimilt er að hafa húsi samþygð að milli löðarmarka þar sem byggingarleiðiná saman. Ef húsi eru samþygð skal samræma útili og elnivai.

Þær sem um 2,2 m munur er að göktóra með meðlbæli að hármarki 1.100 m<sup>2</sup> með göflileti fyrir bæði Bærjafletar og Gylfafletar á þessum staði er gert ráð fyrir þeim meðlbæli að hármarki 1.100 m<sup>2</sup> með göflileti.

Áðalupprættum skal sýna skipulag lóðar á löðarhluti; heðbólur á landi við húsi og á löðarmörkum, skjóli- og stoðveggi að lóð og annra það sem máli skipti fyrir útili og fyrirkomulag mannvirkja á löðinni sbr. byggingareglugerð (112/2012).

Við hónum bygging skal gengið úr frá reglugerð um hávára nr. 72/2006.

#### 4.2 Meðlbönd

Meðlbönd syna stærð lóða, löðarmörk, byggingarreiði húsa, fjöldi bílastæða á lóð, kvadratíði einhverjar eru ofl. Allir meginhlutar húsu skulu standa innan byggingarleiðar, eins og hann er sýndur að meðlbæli fyrir hverja lóð.

Meðlbönd syna eining viðmönðuhæðir gangstætt og getna við löðarmörkum, sem er þá eining löðarhæð að þessum mörkum.

Göflökörðar sem sýndir eru að sníði A-A og B-B til miðvínunar. Útteint nánar á heðbólði og sér upprættum.

#### 4.3 Sorpgeomslur og sorpgámar

Sorpgeomslur skulu almenni vera í samræmi við kafla 6.12 í byggingareglugerð nr. 112/2012 eða samkvæmt skv. ófloknum sem Reykjavíkurborg setur. Við hónum sorpgeomslina skal taka mið af flokkun sorps og gera ráð fyrir neognlegum aðstæðum og rými þennig að samræmist verklagsreglum Reykjavíkurborgar.

#### 6 Umhverfisáhrif

Deiliskipulagsbreyting fyrir Gylfaflot/Bærjaflot fellur ekki undir lög um umhverfislauslumáttuna (105/2008). Afur að móti er gerð grein fyrir áhrifum deiliskipulagsins á umhverfum í samræmi við 12. grein skipulagslaða (123/2010).

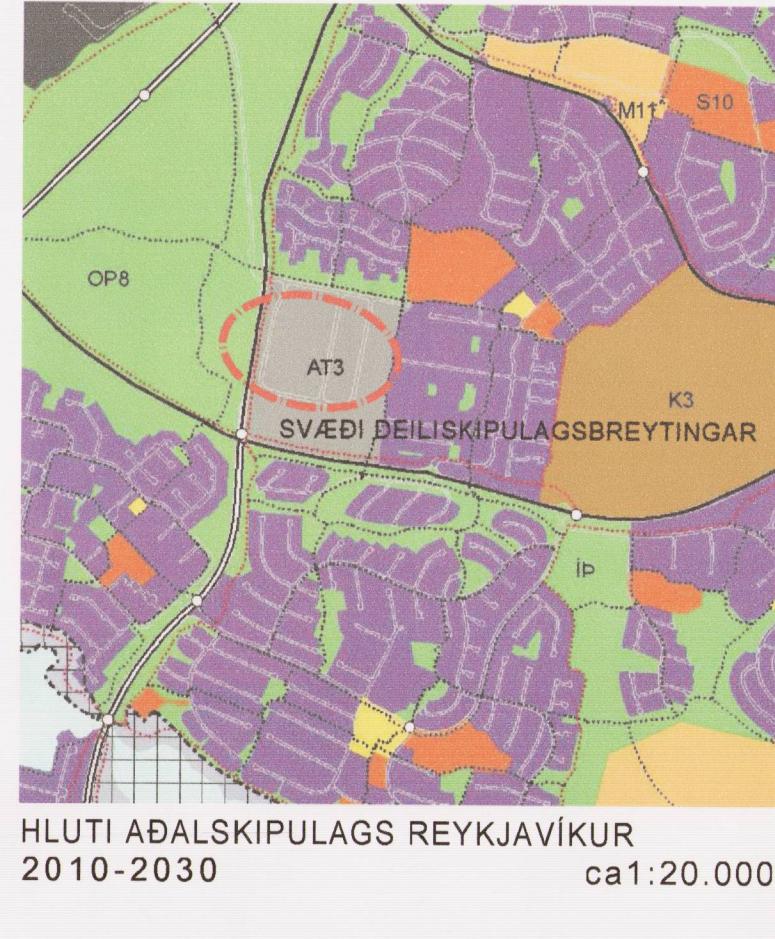
Helstu framkvæmdir skv. deiliskipulagsbreytingu þessari er að gert er ráð fyrir að bygg verði athafnvhúsæði á tveimur lóðum þar sem óður verður fráveit meðfram lóðarmörkum við Bærjaflot 9 og Gylfaflot 23.

Frárennslasigrun fyrir Bærjaflot 5-7 og Gylfaflot 9 liggja meðfram nýju löðarmörkum við Bærjaflot 9 og að stofnlög.

Ábær lagir verður í meginréttum undir húsinum í sérstaklega aðalhlutfalli löðum og settir byggingarskilmálar þess eins. Þá er gert ráð fyrir gegntengingu á milli Bærjafletar og Gylfafletar sem er talin hafa jafnvænt á flokkum gangandi umhverfum.

Ekkir er talin að framvíði deiliskipulagsbreytingar hafi neikvæð umhverfisáhrif en jákvæð umhverfisáhrif eru möguleg vegna samgönguböta fyrir gangandi og eining þar sem verði að byggja athafnvhúsæði að svæði sem fyrir er að mestu öræktast og nýtt sem bílastæði og geymslustæði fyrir veler og teki.

Deiliskipulagsbreyting sem samþykkt var í borgarræði þann 8. desember 2016 og birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 27. janúar 2017 hefur verið feldi úr gildi.



**SKÝRINGAR**		MÓRK DEILISKIPULAGSBREYTINGAR