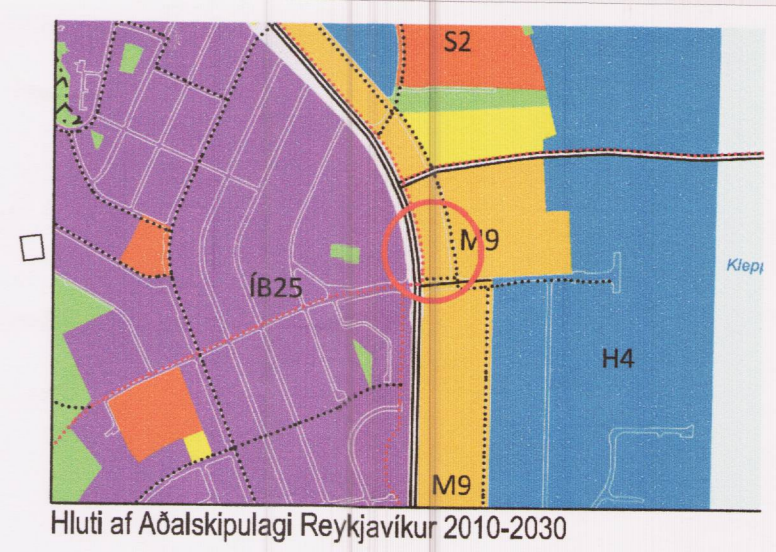
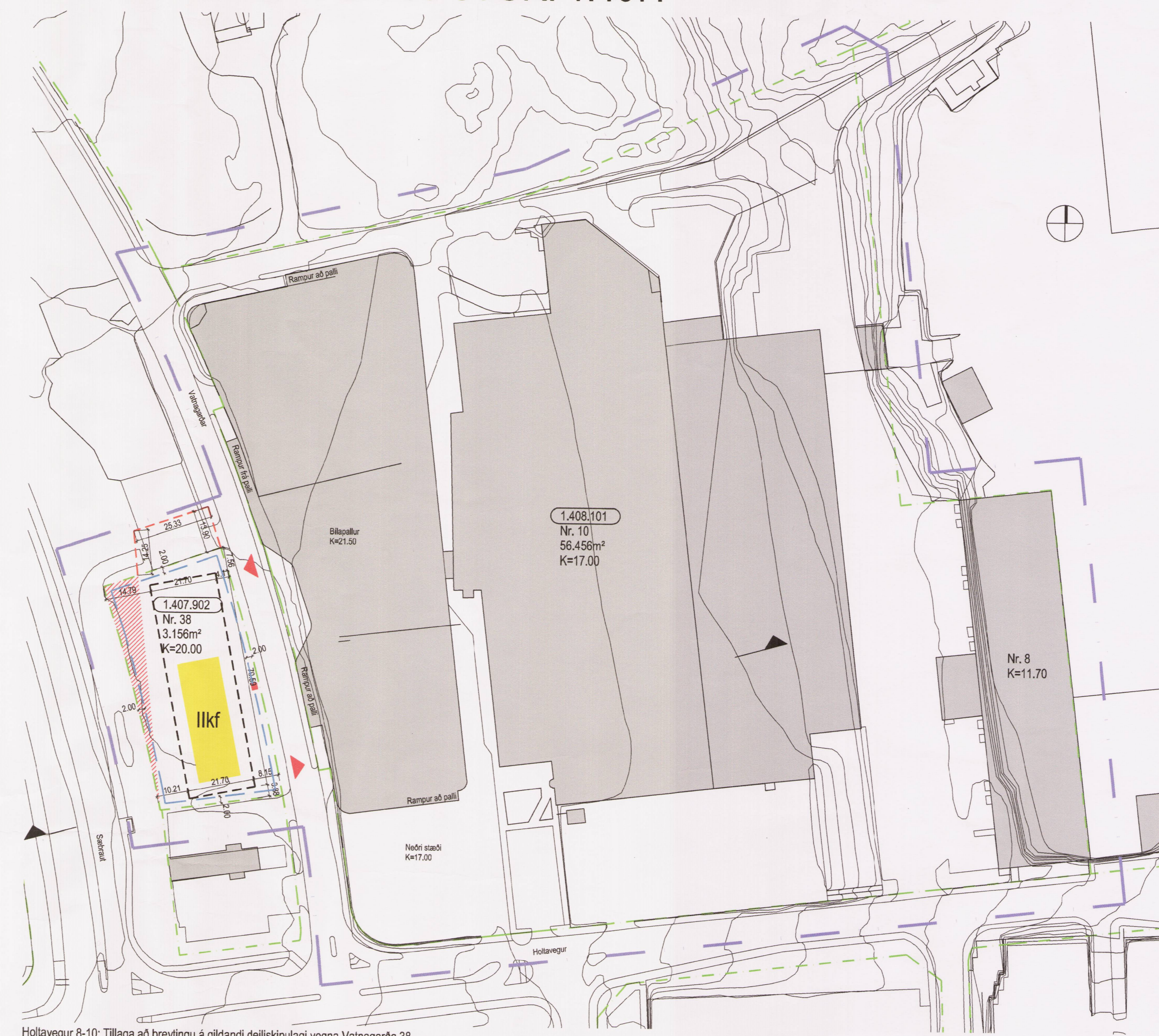
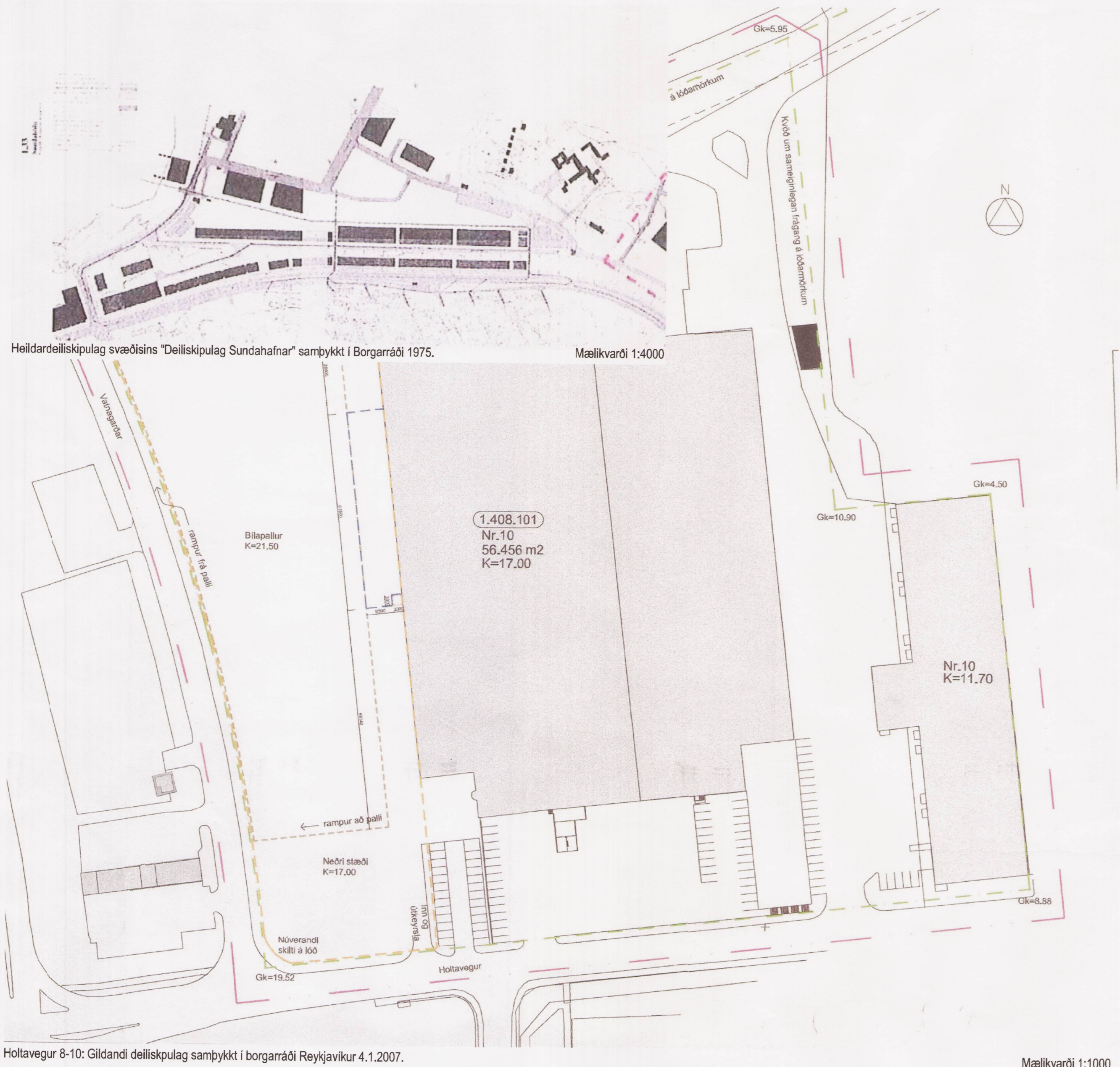


BREYTING Á DEILISKIPULAGI VIÐ HOLTAVEG 8-10 STGR. 1.408. VEGNA VATNAGARÐA 38 STGR. 1.407.



- Merking tákna:
- Mörk skipulagssvæðis
 - Lóðarmörk
 - Mögulegt helgunarsvæði Sæbrautar innan lóðarmarka
 - Möguleg breyting lóðarmarka vegna helgunarsvæðis Sæbrautar
 - Núverandi byggingar
 - Núverandi spennistöð Orkuveitunnar innan lóðarmarka Vatnagarða 38
 - Byggingarreitir
 - Nýbygging (lega leðbeinandi)
 - llkf
 - Athafnasvæði innan lóðar
 - ▲ Aðkoma að/ frá lóð

Gildandi deiliskipulag: Greinargerð/skilmálar

Í greinargerð gildandi deiliskipulags segir: "Deiliskipulagstíllagan nær einungis yfir lóðina nr 8-10 við Holtaveg."

Tillaga að breytingu: Greinargerð og skilmálar

Forsendur

Mörk deiliskipulags stækka og nær deiliskipulagsbreyting þessi einnig yfir lóðina Vatnagarðar 38. Að öðru leyti fjallar þessi tillaga að breytingu einungis um lóðina Vatnagarða 38.

Lóðin Vatnagarðar 38 (staðgreinir 1.407.902) verður samkvæmt þessari deiliskipulagsbreytingu nýtt undir þjónustuhús og athafnasvæði fyrir bílaleigu. Hleðsla rafbíla verður á athafnasvæði innan lóðar.

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er landnotkun deiliskipulagsvæðis þessa skilgreind sem miðsvæði M9: "M9. Þjónustukjarnar við stofnbrautir. Einkum gert ráð fyrir rýmisfrétri verslun, heildsölu, þjónustu og léttum iðnaði..." ("Landnotkun-skilgreiningar (bindandi stefna)", bls. 209) og samræmist deiliskipulagsbreyting þessi því landnotkun Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030.

Markmið

Þjónustuhús bílaleigunnar verður staðsett á lóðinni við Vatnagarða 38. Húsið mun þjóna sem móttökustöð fyrir viðskiptavinum sem skila bílum auk þess sem þar verður starfrækt þvottastöð og verkstæði fyrir minni háttar viðgerðir. Afhending bíla til útleigu verður í húskynnum Holtagarða við Holtaveg 10 þar sem bílaleigan mun reka skrifstofufyrir og afgreiðslu fyrir viðskiptavinum sem leigja bíla.

Nýting lóðarinnar Vatnagarðar 38 undir þjónustuhús bílaleigu er hentug af eftirfarandi ástæðum:

- Vegna nálægðar við núverandi bílastæði verslunarmiðstöðvar Holtagarða að Holtavegi 10, sem eru að verulegu leyti ónýtt í dag. Bílaleigan hyggst leigja bílastæði þar svo ekki verður þörf fyrir bílastæði á lóðinni við Vatnagarða 38.
- Vegna þess að bensínafgreiðsla er starfrækt við Vatnagarða 40 sem nýtt bílaleigunni.
- Vegna þess að staðsetning þjónustuhúss bílaleigu við Sæbraut tengir vel saman ferðir ferðamanna við Keflavíkurflugvöll, miðborg Reykjavíkur og landsbyggðina.
- Vegna þess að umferð tengd bílaleigunni flýst fjær miðbænum. Auk þess færast umferð billutningatrukka, sem flytja allt að 10 bíla í einu, úr miðborginni.

Markmið deiliskipulagsbreytingarinnar er auk þess að viðhalda grænu yfirbragði svæðisins á milli Vatnagarða og Sæbrautar. Er það gert með gróðursetningu runnagróðurs umhverfis og á lóð. Grassteinn verði notaður að verulegu leyti í stað malbiks eða steypra flata. Meðfram þjónustuhúsinu verði gróðursett bergfletta sem með tímanum ljær þjónustuhússins sigræna ásynd.

Skilmálar fyrir lóðina Vatnagarða 38

1. Núverandi spennistöð Orkuveitunnar sem staðsett er innan lóðarmarka verður aðlöguð að nýrri byggingu í samræði við lóðarhafa.
2. Óheimilt er að girða lóðina Vatnagarða 38 af.
3. Óheimilt er að móta jarðvegsmanir eftir endilöngum lóðarmörkum að Sæbraut.
4. Þéttvaxinn runnagróður verði eftir endilöngum lóðarmörkum að Sæbraut.
5. Heimilt verði að reisa eins- til tveggja hæða þjónustuhús undir starfsemi bílaleigu. Starfsemin er skilgreind sem skrifstofufyrirni, móttökufyrirni fyrir viðskiptavinum, bílþvottastöð og verkstæði.
6. Þjónustuhúsið er að hámarki 1000m² brúttó ofan- og neðanjarðar. Lóðin Vatnagarðar 38 er 3156m² og því er nýtingarhlutfall NF 0.3. Þjónustuhúsið rísi innan byggingarreits en stærð byggingarreits, lögum þess og fjarlægðir frá lóðarmörkum eru samkvæmt deiliskipulagsupphætti.
7. Þök skulu vera flöt og stefna skal að því að þök á einnar hæðar hlutum þjónustuhússins verði að mestu leyti þakin gróðri.
8. Vesturhlíð þjónustuhússins er snýr að Sæbraut verði að verulegu leyti þakin lóðrétt vaxandi gróðri.
9. Innan lóðarmarka verði skilgreint athafnasvæði undir starfsemi bílaleigu. Athafnasvæðið verði klætt með grassteini. Athafnasvæðið þjónar sem svokallað "drop off" svæði þar sem viðskiptavinir skila bílum, starfsmenn taka við þeim og þeir eru færðir inn í þjónustuhúsið þar sem þeir eru þvegnir og gert er við þá. Eftir það eru þeir færðir upp á bílastæði Holtagarða. Stærð athafnasvæðis, lögum þess og fjarlægðir frá lóðarmörkum eru samkvæmt deiliskipulagsupphætti.
10. Hleðsla fyrir rafbíla verður á athafnasvæði.
11. Aðrir hlutar lóðarinnar en athafnasvæðið og þjónustubyggingin verði að mestu leyti þakin grasi og gróðri. Þó er heimilt að þeir hlutar verði með göngustígum eftir þörfum.
12. Bílastæði verða 10 á lóðinni: 5 bílastæði verði frátekni fyrir starfsfólk bílaleigunnar. 5 bílastæði verði frátekni fyrir viðskiptavinum bílaleigunnar aðra en þá sem nota bíla bílaleigunnar. Eitt bílastæði er frátekkið fyrir hreyfihlaða.

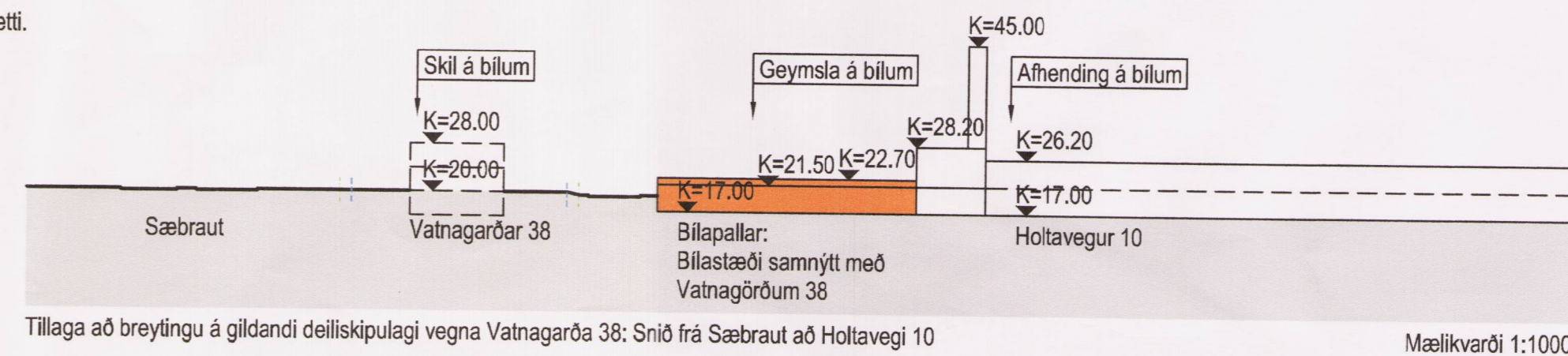
Að öðru leyti er vísað í gildandi skilmála.



Skýringarmynd af mögulegri útfærslu: Horft frá Sæbraut til norðurs



Skýringarmynd af mögulegri útfærslu: Horft frá Vatnagörðum til norðurs



Tillaga að breytingu á gildandi deiliskipulagi vegna Vatnagarða 38: Sníð frá Sæbraut að Holtavegi 10

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

VAR SAMÞYKKT Í Umhverfis- og skipulagaráði ÞANN 18. maí OG Í Borgarráði ÞANN 26. maí 2015

TILLAGAN VAR AUGLÝST FRA 5. jún MED ATHUGASEMDAFREST TIL 12. feb. 2015

AUGLÝSING UM GILDISTÖKU BREYTINGARINNAR VAR BIRT Í B-DEILD STJÓRNARTÍÐINDA ÞANN 24. apríl 2015

24.4.2015: LAGFÆRT SKV. ÁBENDINGUM SKIPULAGSSTOFNUNAR DEILISKIPULAG ÞETTA ER HLUTTI AF HEILDARDEILISKIPULAGI SVÆÐISINS SAMÞYKKT Í BORGARRÁÐI 1975 OG NEFNIST DEILISKIPULAG SUNDAHAFNAR

	YRKI arkitektar ehf	
	Hverfisgata 76 101 Reykjavík sími 5526629 fax 5526649 netfang yrki@islandia.is	
	Ásdís H Ágústsdóttir	Arkitekt FAI
	Sólveig Berg	Arkitekt FAI
29.10.2014	Útgefið af	SK / SB

