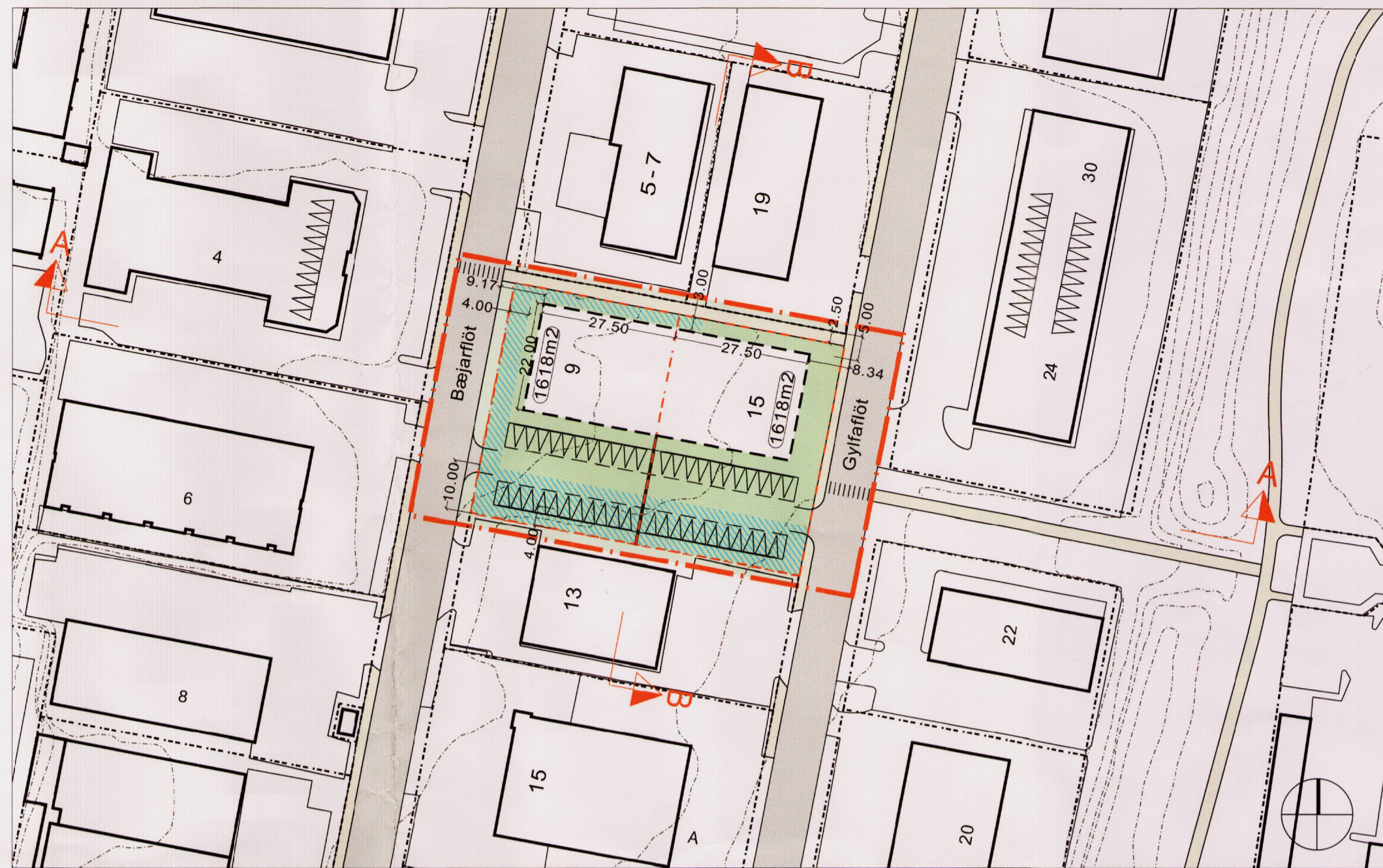
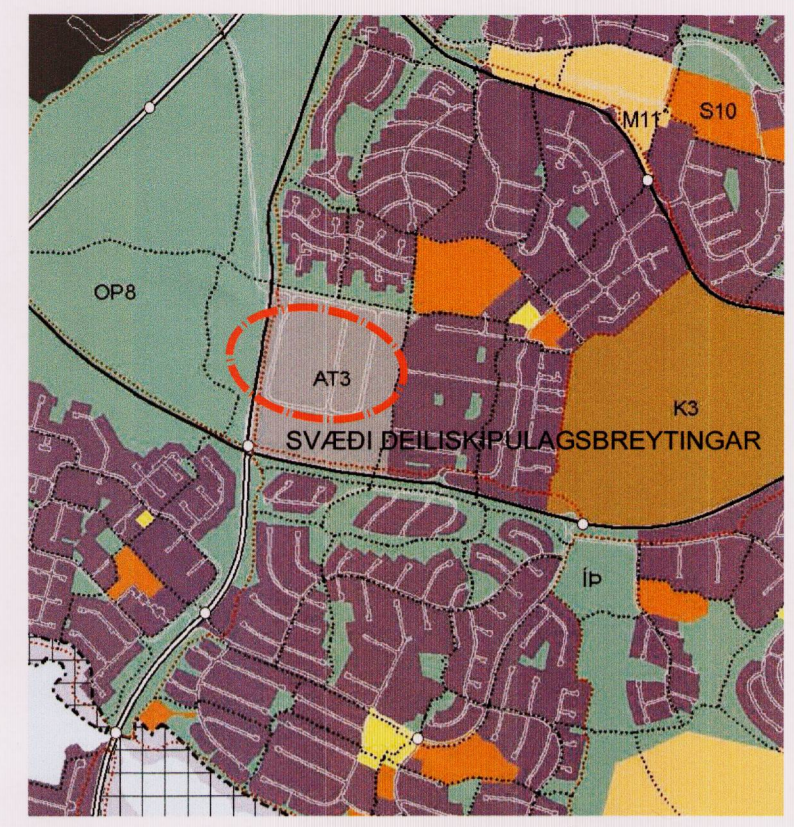
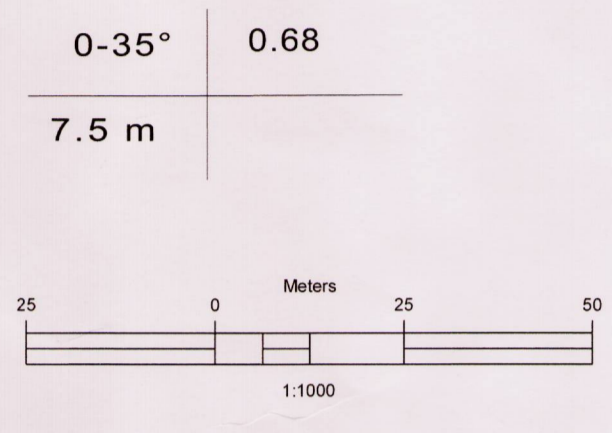


HLUTI GILDANDI DEILISKIPULAGS 1:1000

SAMÞYKKT / STAÐFEST 03.05.1998



BREYTT DEILISKIPULAG 1:1000



HLUTI AÐALSKIPULAGS REYKJAVÍKUR 2010-2030 ca 1:20.000

SKÝRINGAR	
	MÖRK DEILISKIPULAGSBREYTINGAR
	LÖÐARMÖRK
	BYGGINGARREITUR
	BÍLASTÆÐI Á LÖÐ
	ST/ÆRD LÖÐAR
	STODVEGGUR
	GÖNGUSTIGAR/GANGSTÉTTIR
	KVÖÐ UM LAGNALEIÐ

	þakhalli		nýtingar hutfall
	hámarkshæð		

**1 Inngangur**

Landslag ehf. vinnur nú að breytingu á deiliskipulagi sem nær til svæðis á milli lóða við Gyflafliót og Bæjarfliót austan Strandvegari í Grafarvogi í Reykjavík. Breyting á deiliskipulagi er unnin fyrir umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar.

**2 Skipulagsleg staða**

**2.1 Gildandi deiliskipulag**  
Gildandi deiliskipulag fyrir Gyflafliót var samþykkt í Borgarráði 3. maí 1998. Gerðar hafa verið nokkrar breytingar á því skipulagi en engin þeirra nær til þess svæðis sem breyting þessi tekur til.

Á því svæði sem breytingin nær til er í gildandi deiliskipulagi gert ráð fyrir bílastæðum fyrir stóra bíla 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 meðalstórum fyrirtækum og lægmarkslóðarstærð huguð 1.000 m<sup>2</sup> og mesta lóðarstærð allt að 4.000 m<sup>2</sup>. Leyfileg hæð húsa er 2 aðal hæðir og mesta hæð útvægja er 8,5 m frá aðalgólf. Nýtingarhlutfall innan reitsins er 0,3 en kjallari má að auki vera með nýtingarhlutfall 0,15. Eitt bílastæði skal vera fyrir hverja 35 m<sup>2</sup> húsnæðis. Skipulagsskilmálar þessir falla úr gildi við breytingu þessa á deiliskipulagi.

**2.2 Aðalskipulag**

Samkvæmt gildandi aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er skipulagssvæðið allt skilgreint sem athafnasvæði (AT3).

Í kaflarum Skapandi borg, athafna- og iðnaðarsvæði er m.a. eftirfarandi umfjöllun um athafnasvæði:  
Á athafnasvæðum er gert ráð fyrir atvinnustarfsemi þar sem lítil hættu er á mengun svo sem létum iðnaði, hreinlegum verkstæði, bílastöðum og umboðs- og heildverslunum. Einnig atvinnustarfsemi sem þarfnast mikils rýmis, meðal annars vinnusvæðis utardyra á lóðum eða starfsemi sem hefur í för með sér þungafullninga, svo sem vörugæmslum og matvælaönaði.

Iðuðir, hótél og gístitæðir eru ekki heimil áathafnasvæðum í Reykjavík. Smásölverslun er almennt ekki heimil á athafnasvæðum, nema það sé sérstaklega tilgreint í sérákvæðum fyrir viðkomandi athafnasvæði og þá einum rýmisrek verslun. Óheimilt er að veita leyfi til rekstrar nýrra matvöruverslana á athafnasvæðum. Heimilar eru skrifstofur sem tengjast grunn starfsemi athafnasvæða.

Í sama kafla er eftirfarandi umfjöllun um athafnasvæði (Gyflafliót):  
Fyrst og fremst létur iðnaður, sem ekki hefur í för með sér mengun, verkstæði, umboðs- og heildverslunir, skrifstofur tengdar umráðadri starfsemi, þjónusta og rýmisrek verslun, svo sem bílastöð. Matvöruverslun er ekki heimil á svæðinu. Áætluð aukning atvinnuhúsnæðis 30 þúsund m<sup>2</sup>. Tíllaga að breytingu á deiliskipulagi er í samræmi við gildandi aðalskipulag.

**3 Breyting á deiliskipulagi**

Í breytingu á deiliskipulagi er gerð grein fyrir lóðarmörkum, aðkomuleiðum, byggingarreitum, nýtingarhlutfalli og öðrum þeim ákvæðum sem ástanda er til að skilgreina í deiliskipulagi.

Við breytingu á deiliskipulagi falla úr gildi þeir skilmálar sem voru í gildi fyrir skipulagssvæðið.  
Helstu framkvæmdir skv. deiliskipulagsbreytingu þessari er að gert er ráð fyrir að byggj verði athafnahúsnæði á tveimur lóðum þar sem áður var gert ráð fyrir bílastæði fyrir stóra bíla. Þá er gert ráð fyrir göngustig meðfram lóðum á milli Bæjarfliatar og Gyflafliatar.

**3.1 Húserörir**

Á deiliskipulagsuppdraetti eru gefnar upp hámarkshæðir bygginga, hámarkþakhalli og nýtingarhlutfall. Gert er ráð fyrir að byggingar verði á tveimur hæðum. Lögð er rík áhersla að byggingarnar falli vel að þeim landhæðum og landslagi sem er innan hversrar lóðar og séu góð byggingarlíst.

**3.2 Lóðir**

Innan deiliskipulagssvæðisins er gert ráð fyrir tveimur nýjum lóðum fyrir athafnastarfsemi.  
Lóðarmörk eru sýnd á skipulagsuppdraetti og stærð lóðar skráð. Þessar upplýsingar eru til viðmiðunar, en nánar er gerð grein fyrir lóðarmörkum, málsetningu lóðar og lóðarstærð á mæliblaði. Þar sem misræmi er gildir mæliblað.  
Hér að neðan má sjá upplýsingar um nýjar lóðir skv. breytingu á deiliskipulagi:

- Gyflafliót 15
  - Stærð lóðar = 1.618 m<sup>2</sup>
  - Nýtingarhlutfall = 0,68
  - Leyfilegt byggingarmagn = 1.100 m<sup>3</sup>

- Bæjarfliót 9
  - Stærð lóðar = 1.618 m<sup>2</sup>
  - Nýtingarhlutfall = 0,68
  - Leyfilegt byggingarmagn = 1.100 m<sup>3</sup>
- Samtals
  - Samtals stærðir allra lóða = 3.236 m<sup>2</sup>
  - Samtals leyfilegt byggingarmagn innan allra lóða = 2.200 m<sup>3</sup>

**3.3 Byggingarreitir**

Á skipulagsuppdraetti eru sýndir byggingarreitir á lóðinni og skulu byggingar byggðar innan þeirra. Þó má hoga svalir, stigar, stigapallar og skyggni, þar sem aðstæður leyfa, ná allt að 2,0 m út fyrir húshlið og 2,0 m út fyrir byggingarreit, nema á lóðarmörkum.

**3.4 Samgöngur**

**3.4.1 Gatnakerfi**  
Skipulagssvæðið liggur á milli gatnanna Gyflafliatar og Bæjarfliatar og er aðkoma að lóðunum frá þeim götum.

**3.4.2 Stigar og stéttar**

Gangstéttar eru meðfram og vestan við Bæjarfliót og Gyflafliót. Göngustigur er að Gyflafliót úr austri frá Flöturima, á milli lóða nr. 22 og 24 við Gyflafliót, en gert er ráð fyrir að sú gönguleið tengist yfir Gyflafliót með gangbraut. Þórf er á göngutengingu á milli Bæjarfliatar og Gyflafliatar og vegna þess verður göngustigur við norðurmörk skipulagssvæðisins, meðfram lóð nr. 15 við Gyflafliót og lóð nr. 9 við Bæjarfliót. Við Bæjarfliót mun vera gangbraut yfir götuna að gangstítt sem liggur vestan Bæjarfliatar. Göngustigur þessi verður 2,5 m að breidd.

**3.4.3 Bílastæði**

Gert er ráð fyrir að bílastæði rúmist innan hversrar lóðar. Bílastæði skulu vera í samræmi við kafla 6.2 byggingareglugerðar nr. 112/2012. Fjöldi bílastæða á hverri lóð skal vera í samræmi við þá starfsemi sem er í byggingu innan hversrar lóðar og er skilgreindur sem hlutfall af byggingarmagni. Almenn krufa um fjölda bílastæða á lóðum innan skipulagssvæðisins er að lægmarki 1 bílastæði fyrir hverja 50 m<sup>2</sup> húsnæðis. Umhverfis- og skipulagsráð getur ákvæðið sérstaklega aðrar kröfur um fjölda bílastæða þar sem þörf er á vegna eðlis starfsemi á viðkomandi lóð. Miðað við almenna kröfu um 1 bílastæði fyrir hverja 50 m<sup>2</sup> húsnæðis er krufa um 22 bílastæði innan hvorrar lóðar sé byggingarreitur fullnýtur.

**3.5 Veitur**

**3.5.1 Fráveita**  
Öll mannvirki tengist fráveitakerfi Reykjavíkurborgar sem Orkuveita Reykjavíkur þjónustar. Kerfið er í samræmi við reglugerð nr. 798/1999 um fráveitur og sköpl.

Stofnlögn fráveitu og regnvatnslögn liggja í gegnum skipulagssvæðið, á milli Gyflafliatar og Bæjarfliatar. Aðeins er gert ráð fyrir bílastæðum á því svæði sem lagnirnar liggja og ekki er gert ráð fyrir byggingum á nánd við lagnasvæðið. Vegna þess er ekki þörf á færslu þessara lagna. Frærennisslagirnir fyrir Bæjarfliót 5-7 og Gyflafliót 19 liggja meðfram nýjum lóðarmörkum við Bæjarfliót 9 og að stofnlögn. Aðrar lagnir verðar í megindráttum innan götustæða aðliggjandi gatna. Samráð skal haft við Reykjavíkurborg og Orkuveita Reykjavíkur vegna framkvæmda í nánd við núverandi lagnir.

**3.6 Kvæðir**

**3.6.1 Lagnir**  
Kvæð er á lóðum við Bæjarfliót 9 og Gyflafliót 15 um lagnaleiðir fyrir stofnlögn fráveitu og regnvatnslögn. Veitufyrirtækjum er heimill aðgangur og uppgröfur vegna eftirrits og viðhalds lagna sinna sem liggja um lóðir í hverfinu. Einnig er kvæð á lóð Bæjarfliót 9 vegna lagnaleiðar fráveitu frá lóð Bæjarfliatar 5-7 að stofnlögn.

**4 Almennir skilmálar**

**4.1 Hönnun og uppdraetti**  
Fara skal eftir því sem mæliblöð, skilmálar þessir, byggingareglugerð (112/2012), reglugerð um framkvæmdaleyfi (772/2012) og aðrar reglugerðir segja til um.  
Á aðaluppdraettum skal sýna skipulag lóðar í aðaldröðum, hæðartölur á landi við hús og á lóðarmörkum, skjöl- og stöðveggi á lóð og annað það sem máli skiptir fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirka á lóðinni sbr. byggingareglugerð (112/2012).  
Við hönnun bygginga skal gengjöld út frá reglugerð um hávaða nr. 724/2008.

**4.2 Mæliblöð**

Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðarmörk, byggingarreiti húsa, fjölda bílastæða á lóð, kvæðir ef einhverjar eru o.fl. Allir meginhlutar húss skulu standa innan byggingarreits, eins og hann er sýndur á mæliblaði fyrir hverja lóð.  
Mæliblöð sýna einnig viðmiðunarhæðir gangstétta og gatna við lóðarmörk, sem er þá einnig lóðarhæð á þessum mörkum.  
Gólfkóðar sem sýndir eru á sniði A-A og B-B til viðmiðunar. Úttært nánar á hæðarblaði og sér uppdraettum.

**4.3 Sorpgæmslur og sorpgámar**

Sorpgæmslur skulu almennt vera í samræmi við kafla 6.12 í byggingareglugerð nr. 112/2012 eða samkvæmt ákvæðum sem Reykjavíkurborg setur. Við hönnun sorpgæmslana skal taka mið af flokkun sorps og gera ráð fyrir nægjanlegum aðstæðum og rými þannig að samræmist verklagsreglum Reykjavíkurborgar.

**4.4 Frágangur lóða**

Frágangur lóða skal almennt vera í samræmi við kafla 7.2 í byggingareglugerð (112/2012).  
Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir og frágang á sinni lóð og ber ábyrgð á að þær séu í samræmi við samþykktar teikningar og hæðartölur skv. mæliblaði.  
Lóðarhafi skal ganga frá lóð sinni meðfram opnum svæðum í þeirri hæð, sem sýnd er á mæliblöðum, og bera allan kostnað af því.  
Lóðarhafi skulu hafa samráð um frágang á lóðarmörkum.

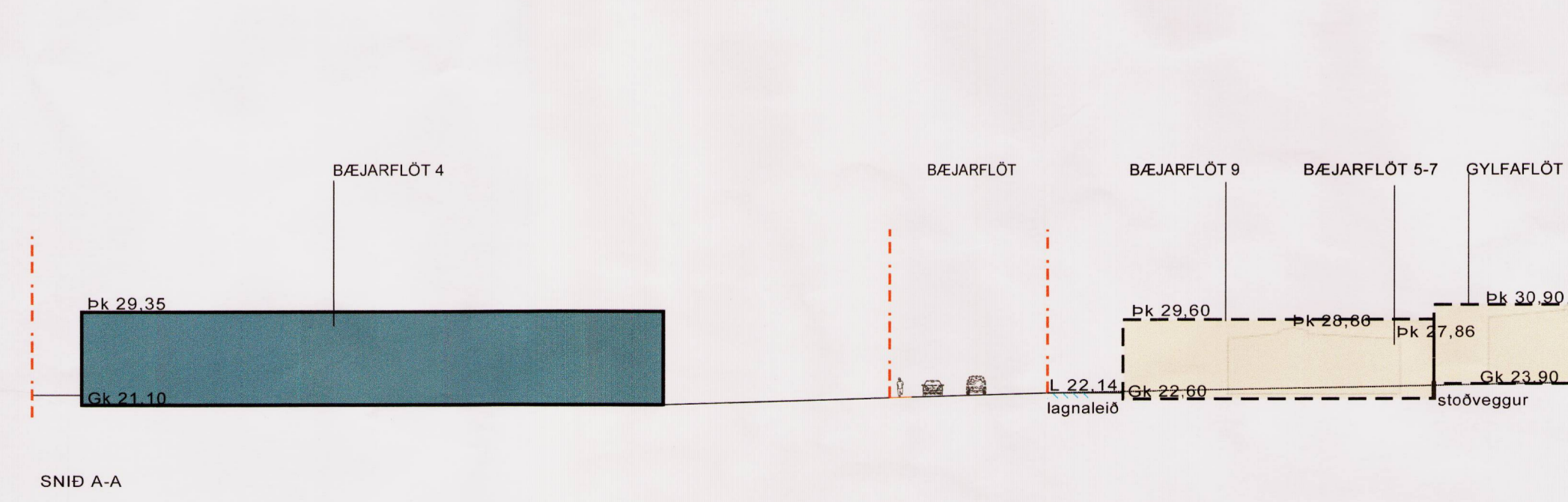
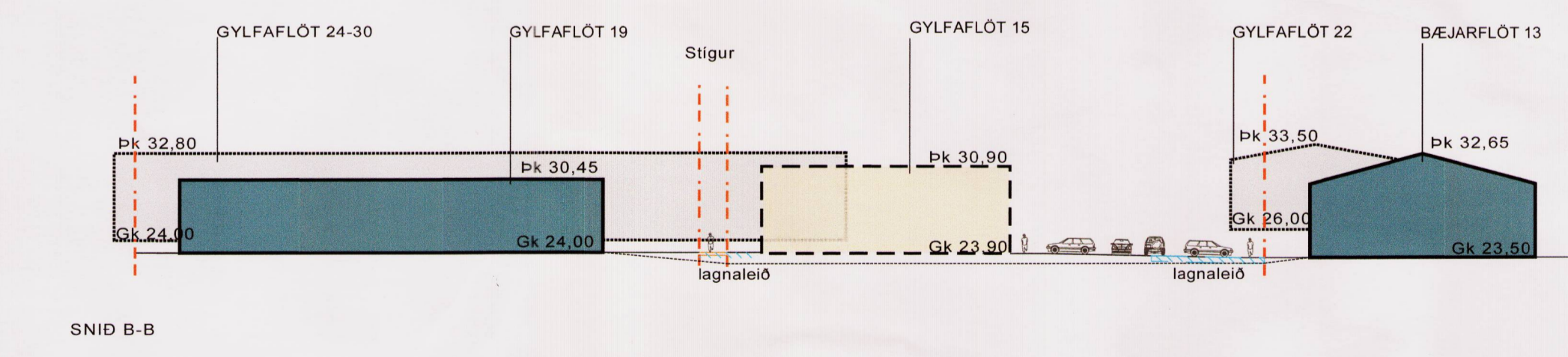
**5 Sérákvæði**

**5.1 Athafnahúsnæði**

Lóðir við Bæjarfliót 9 og Gyflafliót 15.  
Innan hvers byggingarreits er heimilt að reisa byggingu á tveimur hæðum með gölfleti að hámarki 1.100 m<sup>2</sup>.  
Þakform er frjálst en hæð bygginga skal að hámarki vera 7,5 m frá gólfkóta aðalgólfs.  
Staðsetning innan byggingarreits er frjál. Heimilt er að hafa hús sambyggð á milli lóðarmarka þar sem byggingarreitir ná saman. Ef hús eru sambyggð skal samræma útlit og efnisval.  
Þar sem um 2,2 m munnur er á gótkóta Bæjarfliatar og Gyflafliatar á þessum stað er gert ráð fyrir þeim möguleika að hús verði stölluð á lóðarmörkum. Á deiliskipulagsuppdraetti eru gefin upp leiðbeinandi gólfkótur bygginga. Gólfkóti bygginga við Gyflafliót 15 skal að hámarki vera 1,0 m hærra en gólfkóti bygginga við Bæjarfliót 9.  
Mögulegt er að hafa kjallara undir húsinu en sækja þarf um það sérstaklega til byggingarfulltrúa. Nýtingarhlutfall lóðar á skipulagsuppdraetti gerir ekki ráð fyrir byggingu kjallara en greidd skulu gatnagerðargjöld í samræmi við stærð þess kjallara sem sótt er um að byggja, ef til þess kemur. Bygging kjallara hefur ekki áhrif á bílastæðakröfu lóðar.  
Aðkoma neyðarbíla er meðfram niðrum bygginga.

**6 Umhverfisáhrif**

Deiliskipulagsbreyting fyrir Gyflafliót/Bæjarfliót fellur ekki undir lög um umhverfismat áætana (105/2006). Áttur á móti er gerð grein fyrir áhrifum deiliskipulagsins á umhverfið í samræmi við 12. grein skipulagslaga (123/2010).  
Helstu framkvæmdir skv. deiliskipulagsbreytingu þessari er að gert er ráð fyrir að byggj verði athafnahúsnæði á tveimur lóðum þar sem áður var gert ráð fyrir bílastæði fyrir stóra bíla. Þá er gert ráð fyrir göngustig meðfram lóðum á milli Bæjarfliatar og Gyflafliatar.  
Ekki er talið að uppbygging skv. deiliskipulagsbreytingu hafi neikvæð umhverfisáhrif. Gert er ráð fyrir athafnahúsnæði á svæðinu líkt og er á aðliggjandi lóðum og settir byggingarskilmálar þess efnis. Þá er gert ráð fyrir gagn tengingu á milli Bæjarfliatar og Gyflafliatar sem er talin hafa jákvæð áhrif á flæði gangandi umferðar um hverfið.  
Ekki er talið að framfylgð deiliskipulagsbreytingar hafi neikvæð umhverfisáhrif en jákvæð umhverfisáhrif eru möguleg vegna samgöngubóta fyrir gandandi og einnig þar sem verið að byggja athafnahúsnæði á svæði sem fyrir er að mestu öræktað og nýtt sem bílastæði og gæmslustaður fyrir vélar og tæki.



Deiliskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv.

1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í Borgarráði þann 8. des. 2016

*Björn Atlason*

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 20.

REYKJAVÍKURBORG			
BÆJARFLÖT 9-11 OG GYLFAFLÖT 15-17			
DEILISKIPULAGSBREYTING -TILLAGA			
KVARDI-A1: 1:1000 / 500	TEIKN NR:	001	
DAGS: 06.07.2016	HANNAÐ:	FK / ÓI	
FLOKKUR: 0000-reyk-A	TEIKNAD:	FK / ER	
SKRÁ: 15094-gm.dwg	VERKNR:	15094	

