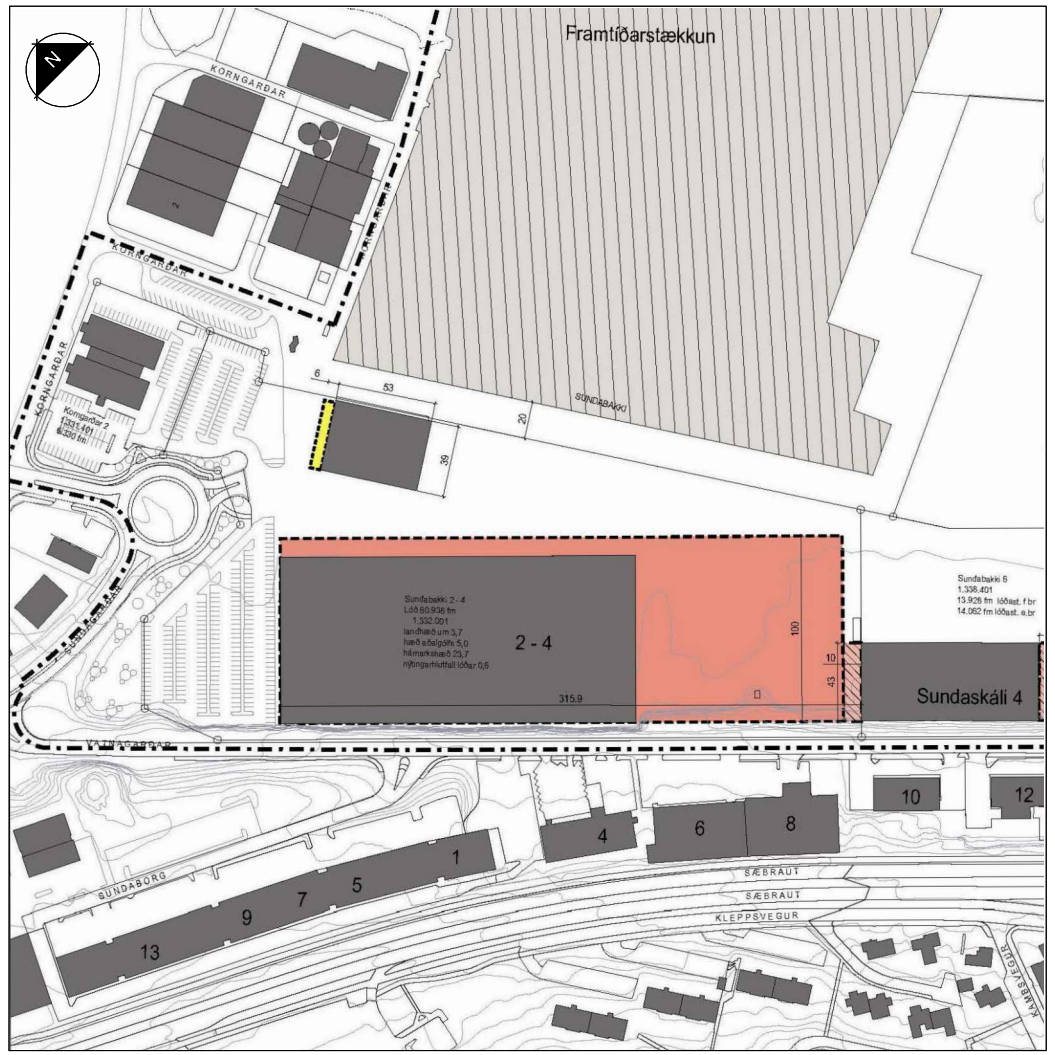
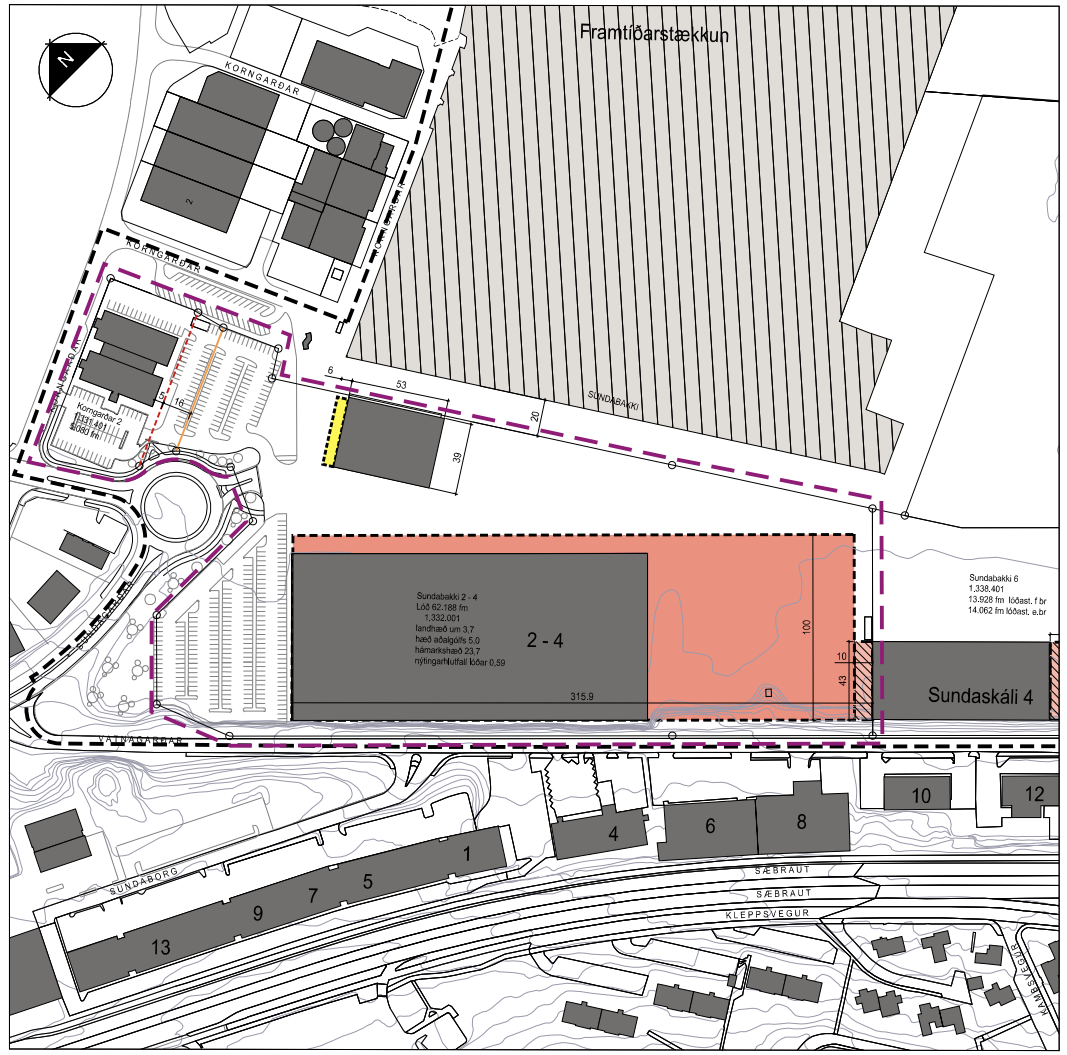
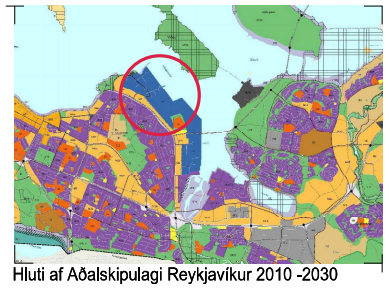
Breyting á deiliskipulagi lóða Eimskips í Vatnagörðum vegna Korngarða 2 og Sundabakka 2 og 4



Hluti af gildandi deiliskipulagi Vatnagarða, samþykkt í Borgarráði 15.05.2014 mkv. 1:2000 með síðari breytingum



Deiliskipulagstillaga mkv. 1:2000



Hluti af Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010 -2030

SKÝRINGAR:

- Mörk deiliskipulagsbreytingar
- Lóðamörk
- Ný lóðamörk
- Lóðamörk felld niður
- Byggingarreitir
- Nýir byggingarreitir
- Uppfylling skv. Aðalskipulagi
- Nýr Hafnarbakki
- Mörk svæðis sem deiliskipulagsbreytingin tekur til

SÉRSKILMÁLAR FYRIR EINSTAKAR LÓÐIR FYRIR BREYTINGU:

Korngarðar 2:
4. hæða skrifstofubyggingu auk kjallara
Lóðin telst fullbyggð
Nýtingarhlutfall er 0,51.
Landhæð við húsvegg er í kóta u.þ.b. 3,7.
Hámarkshæð byggingar er í kóta 21.00.

Sundabakki 2 - 4:
Leyfilegt er að byggja 1. hæða vörugeymsluhús á lóðinni. Þó eru milligólf leyfileg á allt að fjórðungi grunnflatar hússins. Nýtingarhlutfall er 0,6 að hámarki.
Landhæð við húsvegg (nema við Vatnagarða) er í kóta u.þ.b. 3,7
Hæð aðalgólfs er í kóta 5,0
Hámarkshæð byggingar er í kóta 23,7
Reykklúgur á þaki:
Stakstæðar reykklúgur á þaki mega ná allt að 0,3 m upp fyrir hármarkshæð byggingar þ.e. kóta 23,7. Reykklúgumar mega vera allt að 48 talsins og hármakstærð hverrar fyrir sig er 1,5 m x 2,5 m. Styttri hliðin skal snúa að Vatnagörðum.
Stoðveggur og frágangur lands við Vatnagarða.
Meðfram Vatnagörðum skal byggja stoðvegg í vegglínu aðalhúss. Efri brún hans skal ekki vera lægri en í kóta 14,5. Fylla skal með jarðvegi milli húss og götu.
Hæð jarðvegs skal fylgja hæð kantsteins við götu, en sem næst efri brún stoðveggs þar sem gata liggur hærra í landi en efri brún stoðveggs. Ganga skal frá svæði milli húss og götu með grasi og trjágróðri.
Neyðarstigahús við Vatnagarða. Byggingarreitur fyrir stigahús er sýndur á skipulagsuppdrætti 3,0 metra frá húshlið meðfram Vatnagörðum. Innan þessa reits má byggja allt að 10 stakstæð stigahús. Grunnflötur hvers stigahúss verði að hámarki 3,0 x 3,0 m.
Þakkantar. Leyfilegt er að þakkantar nái allt að 3,3 m út fyrir byggingareit á langhliðum og 2,0 m á göflum.
Bílastæði: Kvaðir um bílastæði á þessari lóð eru sem hér segir: 1 bílastæði fyrir hverja 150 fm í vörugeymslum, 1 bílastæði fyrir hverja 50 fm á vörumeðhöndlunarsvæðum og 1. bílastæði fyrir hverja 35 fm í skrifstofuhúsnæði.

GREINARGERÐ með deiliskipulagstillögu
Í gildi er deiliskipulag fyrir Vatnagarða, samþykkt í borgarráði 15.05.2014 með síðari breytingum þar sem lóðir Sundabakka 2 og 4 hafa verið sameinaðar. Tillaga þessi er breyting á því skipulagi sem samþykkt var 28.09.2016.
Deiliskipulagsbreytingin felst í því að færa lóðarmörk milli Sundabakki 2-4 og Korngarða 2. Lóðastærð lagfærð til samræmis við fasteignaskrá.

HELSTU BREYTINGAR Á DEILISKIPULAGI:

- Lóðarmörk færast milli Sundarbakka og Korngarða. Lóð Korngarða minnkar um 1250m2 en lóð Sundabakka stækkar sem því nemur.
- Nýtingarhlutfall Korngarða 2 fer úr 0,51 í 0,63 en byggingarmagn er óbreytt þar sem lóðin telst full byggð.
- Nýtingarhlutfall Sundabakka fer úr 0.6 í 0.59 og byggingamagn er óbreytt.
- Gefin verða út mæli- og hæðarblöð samhliða skipulagsbreytingu. Mæliblöð sýna nákvæmar staðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa og kvaðir á lóð. Hæðarblöð sýna bindandi hæð aðkomuhæðar hús og hæðir á lóðamörkum nær og fjær götu.
- Sérskilmálar haldast óbreyttir.

Almennir skilmálar haldast óbreyttir.

SÉRSKILMÁLAR FYRIR EINSTAKAR LÓÐIR EFTIR BREYTINGU:

Korngarðar 2:
4. hæða skrifstofubyggingu auk kjallara
Lóðin telst fullbyggð
Nýtingarhlutfall er 0,63.
Landhæð við húsvegg er í kóta u.þ.b. 3,7.
Hámarkshæð byggingar er í kóta 21.00.

Sundabakki 2 - 4:
Leyfilegt er að byggja 1. hæða vörugeymsluhús á lóðinni. Þó eru milligólf leyfileg á allt að fjórðungi grunnflatar hússins. Nýtingarhlutfall er 0,6 að hámarki.
Landhæð við húsvegg (nema við Vatnagarða) er í kóta u.þ.b. 3,7
Hæð aðalgólfs er í kóta 5,0
Hámarkshæð byggingar er í kóta 23,7
Reykklúgur á þaki:
Stakstæðar reykklúgur á þaki mega ná allt að 0,3 m upp fyrir hármarkshæð byggingar þ.e. kóta 23,7. Reykklúgumar mega vera allt að 48 talsins og hármakstærð hverrar fyrir sig er 1,5 m x 2,5 m. Styttri hliðin skal snúa að Vatnagörðum.
Stoðveggur og frágangur lands við Vatnagarða.
Meðfram Vatnagörðum skal byggja stoðvegg í vegglínu aðalhúss. Efri brún hans skal ekki vera lægri en í kóta 14,5. Fylla skal með jarðvegi milli húss og götu.
Hæð jarðvegs skal fylgja hæð kantsteins við götu, en sem næst efri brún stoðveggs þar sem gata liggur hærra í landi en efri brún stoðveggs. Ganga skal frá svæði milli húss og götu með grasi og trjágróðri.
Neyðarstigahús við Vatnagarða. Byggingarreitur fyrir stigahús er sýndur á skipulagsuppdrætti 3,0 metra frá húshlið meðfram Vatnagörðum. Innan þessa reits má byggja allt að 10 stakstæð stigahús. Grunnflötur hvers stigahúss verði að hámarki 3,0 x 3,0 m.
Þakkantar. Leyfilegt er að þakkantar nái allt að 3,3 m út fyrir byggingareit á langhliðum og 2,0 m á göflum.
Bílastæði: Kvaðir um bílastæði á þessari lóð eru sem hér segir: 1 bílastæði fyrir hverja 150 fm í vörugeymslum, 1 bílastæði fyrir hverja 50 fm á vörumeðhöndlunarsvæðum og 1. bílastæði fyrir hverja 35 fm í skrifstofuhúsnæði.

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í _____ þann _____ 20__ og í _____ þann _____ 20__.

Tillagan var auglýst frá _____ 20__ með athugasemdafresti til _____ 20__ .

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

Faxaflóahafnir sf
Associated Icelandic Ports
Reykjanes
Grundartangi
Akranes
Borgarnes

ARKÍS arkitektar
Kleppsvegi 152 104 Reykjavík
kt 531107-0550 S: 511 2060
www.ark.is arkis@ark.is

Vatnagarðar deiliskipulagsbreyting

Verkheiti:	Deiliskipulag lóðir Eimskips Vatnagörðum
Sveitarfélag:	Reykjavík
Staðgreinir:	
Landnúmer:	
Verknúmer:	09-021A

Hönnuður:

Aðalsteinn Snorrason	arkitekt fai	kt.161161-2769
Arnar Þór Jónsson	arkitekt fai	kt.010174-4819
Birgir Teitsson	arkitekt fai	kt.020460-4589
Björn Guðbrandsson	arkitekt fai	kt.170174-3059
Egill Guðmundsson	arkitekt fai	kt.270152-6869
Þorvarður L. Björgvinsson	byggingar. bfi	kt.250572-3529

Hönnuður aðal-/séruppdrátta:

Hönnunarstjóri:

Hannað / teiknað:	shg	Mælikvarði:	1:2000
Yfirfarið / samþykkt:	bg	Dagsetning:	05.11.2019

deiliskipulagsuppdráttur

(90)1.01
teikning breyting

Korngarðar 2 og Sundabakki 2-4

Blaðstærð A1 = 594*841