



Reykjavík 03.06.2021

Borgarráð Reykjavíkur
Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók skipulags- og samgönguráðs frá 2. júní 2021 varðandi eftirfarandi mál.

Sægarðar 1 og 3

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju umsókn Faxaflóahafna sf. dags. 5. október 2020 varðandi breytingu á deiliskipulagi Sundahafnar norðan Vatnagarða vegna lóðanna nr. 1 og 3 við Sægarða. Í breytingunni felst að færa lóðarmörk Sægarða 1 og 3 til suðausturs, stækka lóð Sægarða 3, stækka byggingarreit, hækka hámarkshæð byggingar á lóð Sægarða 1 og færa lagnaleið Veitna, samkvæmt uppdr. Arkís arkitekta ehf. dags. 2. október 2020. Tillagan var auglýst frá 29. janúar 2021 til og með 15. mars 2021. Eftirtaldir sendu athugasemdir: Gylfi Gunnarsson og Guðmundur R. Sigtryggsson dags. 12. mars 2021. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 28. maí 2021.

*Samþykkt sbr. 3. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.
Vísað til borgarráðs.*

Sólveig Sigurðardóttir verkefnastjóri tekur sæti á fundinum undir þessum lið með fjarfundarbúnaði.

*Kl. 11:05 vikur Dóra Björt Guðjónsdóttir af fundi.
Kl. 11:05 tekur Valgerður Árnadóttir sæti á fundinum.*

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

Glóey Helgudóttir Finnsdóttir

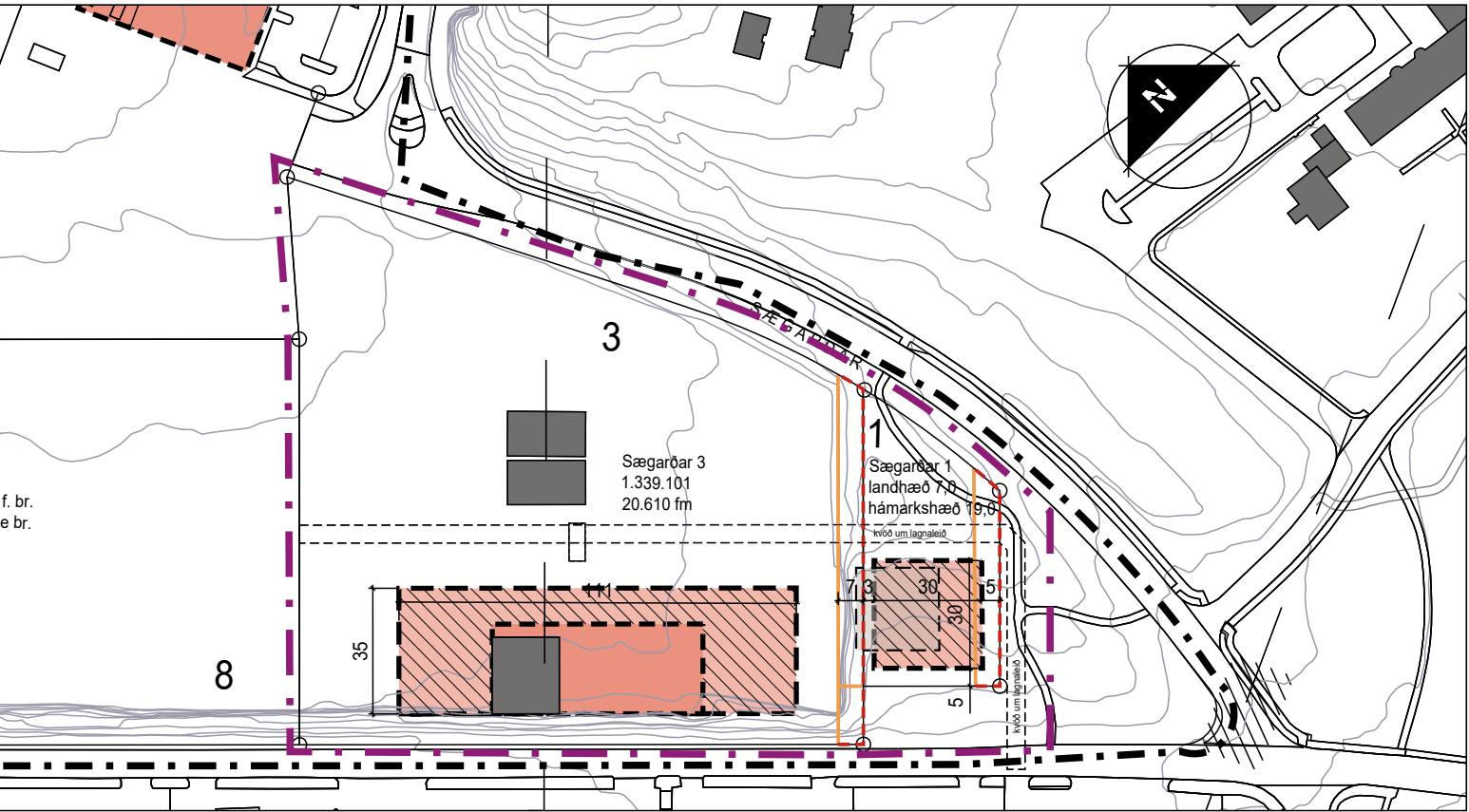
Glóey Helgudóttir Finnsdóttir

Fylgiskjöl: uppdr. dags. 2. október 2020, innkomnar athugasemdir og umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 28. maí 2021.

Breyting á deiliskipulagi lóða í Vatnagörðum vegna Sægarða 3



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



Deiliskipulagstillaga mkv. 1:2000

DEILISKIPULAGSKILMÁLAR FYRIR BREYTINGU:

Almennir skilmálar haldast óbreyttir.

SÉRSKILMÁLAR FYRIR EINSTAKAR LÓÐIR FYRIR BREYTINGU:

Sægarðar 1
Lóð fyrir aðveitustöð Orkuveitu Reykjavíkur
Landhæð er í kóta 4,8
Hámarkshæð byggingar er í kóta 14,5

Sægarðar 3.
Gerður er nýr byggingareitur austan við núverandi byggingu á lóðinni.
Heimilt er að byggja 1. hæðar byggingu með millilofti innan byggingarreitsins.
Nýtingarhlutfall er 0,5 að hámarki.
Landhæð er í kóta í kóta u.þ.b. 5
Hámarkshæð byggingar er í kóta 20.00

GREINARGERÐ með deiliskipulagstillögu

Í gildi er deiliskipulag fyrir Vatnagarða, samþykkt í borgarráði 15.05.2014. Tillaga þessi er breyting á suðurhluta af því skipulagi.
Deiliskipulagsbreytingin felst í því að færa lóðarmörk Sægarða 1 og 3 til suðausturs, stækka lóð Sægarða 3, stækka byggingarreit og hækka hámarkshæð byggingar á lóð Sægarða 1 og færa lagnaleið Veita.

HELSTU BREYTINGAR Á DEILISKIPULAGI:

- Lóðarmörk milli Sægarðar 1 og 3 færast til suðausturs um 7 metra og lóð Sægarðar 3 stækkar.
- Lóð Sægarðar 1 færist til suðausturs og minnkar, byggingarreitur er stækkaður og leyfileg hámarkshæð byggingar hækkar.
- Lagnaleið Veitna færist um ca. 7 metra.
- Gefin verða út mæli- og hæðarblöð samhliða skipulagsbreytingu. Mæliblöð sýna nákvæmar stærðir lóða, lóðarmörk, byggingarreiti húsa og kvaðir á lóð. Hæðarblöð sýna bindandi hæð aðkomuhæðar hús og hæðir á lóðarmörkum nær og fjær götu.
- Sjá nánar í nýrri skilmálatöflu fyrir Sægarða 1-3.

Almennir skilmálar haldast óbreyttir.

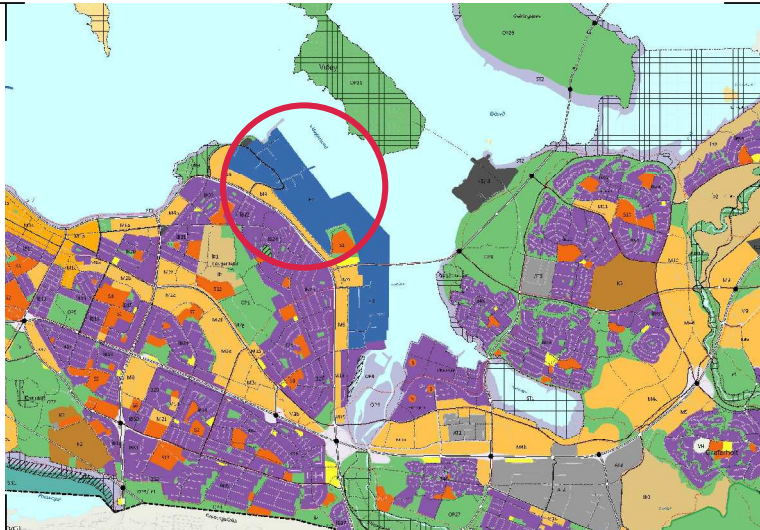
Skilmálatafla fyrir Sægarða 1 - 3					
Gata og lóðarnúmer	Lóðastærð m ² fyrir br.	Lóðastærð m ² eftir br.	Starfsemi	Hámarks * nýtingarhlutfall	Hámarks * byggingarm. á lóð
Sægarðar 1	2.835	2.643	aðveitustöð	0,5	1.322
Sægarðar 3	19.903	20.610	þjónustubygging	0,5	10.305
Alls	22.738	23.253			11.627

* Hámarks byggingarmagn í töflu er leiðbeinandi og getur breyttist ef lóðastærð breyttist við gerð mæliblaða.

SÉRSKILMÁLAR FYRIR EINSTAKAR LÓÐIR EFTIR BREYTINGU:

Sægarðar 1
Lóð fyrir aðveitustöð Orkuveitu Reykjavíkur
Landhæð er í kóta u.þ.b 7,0
Hámarkshæð byggingar er í kóta 19,0

Sægarðar 3.
Gerður er nýr byggingareitur austan við núverandi byggingu á lóðinni.
Heimilt er að byggja 1. hæðar byggingu með millilofti innan byggingarreitsins.
Nýtingarhlutfall er 0,5 að hámarki.
Landhæð er í kóta í kóta u.þ.b. 5,0
Hámarkshæð byggingar er í kóta 20.00



Hluti af Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010 -2030

SKÝRINGAR:

- Mörk deiliskipulagsbreytingar
- Lóðarmörk
- Ný lóðarmörk
- Lóðarmörk felld niður
- Byggingarreitir
- Nýir byggingarreitir
- Mörk svæðis sem deiliskipulagsbreytingin tekur til
- Byggingarreitur felldur niður
- Kvöð um lagnaleið

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__.



Vatnagarðar deiliskipulagsbreyting Sægarðar 1-3

Deiliskipulagsuppráttur

Sveitarfélag: Reykjavík
Áfangi: Deiliskipulag
Mælikvarði: 1:2000
Verknúmer: 09-021A
Dagsetning: 02.10.2020
Útgáfa:
Teikning: (90)1.01

Skipulagshöfundar:

ARKÍS
arkitektar

USK Skipulag

Frá: [REDACTED]
Sent: föstudagur, 12. mars 2021 12:24
Til: USK Skipulag
Afrit: [REDACTED]
Efni: Breyting á deiliskipulagi lóða í Vatnagörðum vegna Sægarða 1 & 3

Eftirfylgniflagg: Fylgja eftir
Flaggstaða: Lokið

Góðan dag

Eigendur Vatnagarða 24, 26 og 28 hafa eftirfarandi athugasemdir vegna breytingar á deiliskipulagi lóða í Vatnagörðum vegna Sægarða 1-3.

- Breytingar á hámarkshæð byggingar úr kóta 14,5 í kóta 19 og landhæðar úr 4,8 í 7 hafa í för með sér útsýnisskerðingu fyrir Vatnagarða 24, 26 og 28 og rýra þar með gildi eignanna. Því er óskað eftir að ekki verði gefin heimild fyrir hækkun á kóta.

- Þá er uppdráttur breytingartillögu á deiluskipulagi óskýr. Óskað er eftir skýrari mynd með teikningum sem sýna fyrirhugaðar breytingar með tilliti til legu núverandi bygginga við Vatnagarða og umhverfisins í heild sinni. Einnig ætti að sýna þverskurðsteikningu með tilliti til legu bygginga við Vatnagarða. Gera þarf betri grein fyrir umfangi bygginga innan byggingarreits.

Fyrir hönd eigenda
Gylfi Gunnarsson
Guðmundur R. Sigtryggsson

Sægarðar 1-3 – Breyting á deiliskipulagi Vatnagarða

Athugasemdir og svör

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju umsókn Faxaflóahafna sf. dags. 5. október 2020 varðandi breytingu á deiliskipulagi Sundahafnar norðan Vatnagarða vegna lóðanna nr. 1 og 3 við Sægarða.

Í breytingunni felst að færa lóðarmörk Sægarða 1 og 3 til suðausturs, stækka lóð Sægarða 3, stækka byggingarreit, hækka hámarkshæð byggingar á lóð Sægarða 1 og færa lagnaleið Veitna, samkvæmt uppdr. Arkís arkitekta ehf. dags. 2. október 2020.

Tillagan var auglýst frá 29. janúar 2021 til og með 15. mars 2021. Eftirtaldir sendu athugasemdir:

- Gylfi Gunnarsson og Guðmundur R. Sigtryggsson dags. 12. mars 2021.

Erindinu var vísað til umsagnar hjá verkefnisstjóra á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 19. mars 2021 og er nú lagt fram að nýju.



Athugasemd:

Eigendur Vatnagarða 24, 26 og 28 hafa eftirfarandi athugasemdir vegna breytingar á deiliskipulagi lóða í Vatnagörðum vegna Sægarða 1-3:

- Breytingar á hámarkshæð byggingar úr kóta 14,5 í kóta 19 og landhæðar úr 4,8 í 7 hafa í för með sér útsýnisskerðingu fyrir Vatnagarða 24, 26 og 28 og rýra þar með gildi eignanna. Því er óskað eftir að ekki verði gefin heimild fyrir hækkun á kóta.

- Uppdráttur breytingartillögu á deiliskipulagi óskýr. Óskað er eftir skýrari mynd með teikningum sem sýna fyrirhugaðar breytingar með tilliti til legu núverandi bygginga við Vatnagarða og umhverfisins í heild sinni. Einnig ætti að sýna þverskurðsteikningu með tilliti til legu bygginga við Vatnagarða. Gera þarf betri grein fyrir umfangi bygginga innan byggingarreits.

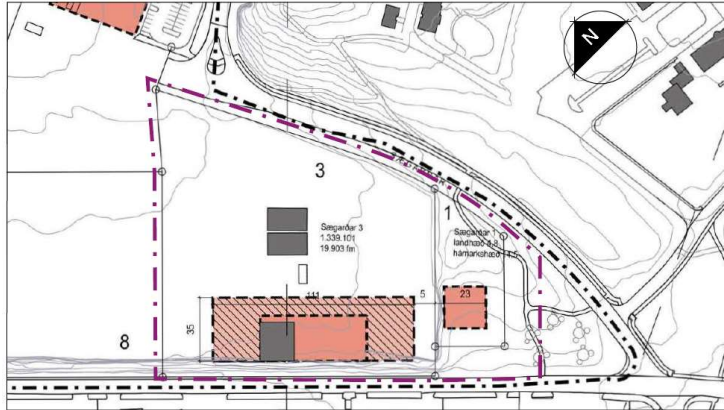
Svar:

Tekið er undir að samhengi byggingarreitanna sem um ræðir við nánasta umhverfi sitt komi ekki skýrt fram í tillögunni (þar sem lóðirnar við Vatnagarða 24, 26 og 28 eru ekki sýndar á uppdrættinum). Umsækjandi verður ekki látinn vinna þverskurðarmynd í gegnum allt svæðið til að sýna hæðir í samanburði við núverandi umhverfi, en sjálfsagt er að útskýra stuttlega samhengi breytinganna við núverandi hús við Vatnagarða.

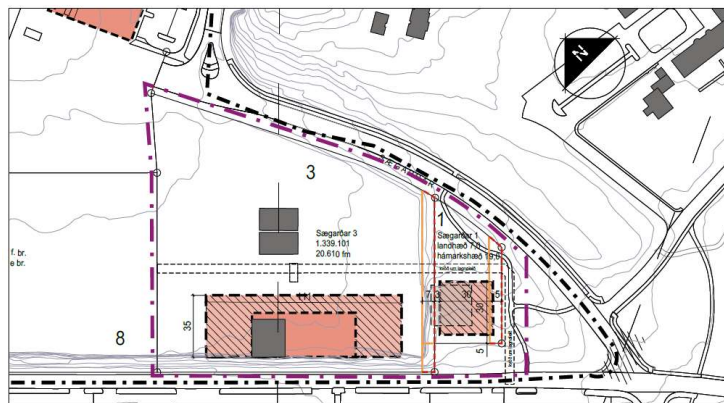
Byggingarreitur á lóð nr. 1 við Sægarða er og verður staðsettur til móts við lóðina nr. 26 við Vatnagarða. Á loftmyndinni hér fyrir neðan má sjá skissu af stærð og staðsetningu byggingarreitsins í samhengi við húsin við Vatnagarð. (Fyrir nákvæma stærð og staðsetningu er þó vísað í deiliskipulagsuppráttinn.)



Breytingartillagan felst m.a. í því að lóð nr. 1 við Sægarða er minnkuð um 192 m² og byggingarreitur er rýmkaður og lítillega færður. Hámarkshæð byggingar innan byggingarreitsins breytist úr kóta 14,5 í 19,0 – þ.e. hækkun um 4,5 m. Þess má geta að gatan Vatnagarðar er í kóta ca. 13-14 og því fer hámarkshæð byggingarinnar yfir götu úr u.þ.b. 1,5 m í u.þ.b. 6 m.



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



Deiliskipulagstillaga mkv. 1:2000

Vakin er athygli á því að minnkun lóðarinnar nr. 1 við Sægarða hefur í för með sér að heimilt byggingarmagn á lóðinni **minnkar um 96 m²**, enda er nýtingarhlutfall lóðarinnar hámark 0,5 (þ.e. hámarksbyggingarmagn = 50% af lóðarstærð). Þá er vert að undirstrika að byggingarreitur að Sægarðum 1 er talsvert stærri en sem nemur heimilu byggingarmagni á lóðinni.

Heimilt byggingarmagn á lóð nr. 3 við Sægarða eykst hins vegar um 354 m² (þar sem lóðin stækkar) en byggingarreitur er óbreyttur og á það bæði við fótspor og hámarkskóta (20,0).

Þess má geta að núverandi byggingar við Vatnagarða 24-28 eru hærri en sem nemur kóta 19 (þ.e. nýjum hámarkskóta við Sægarða 1 skv. tillögunni). Rétt er að breytingin geti mögulega skert núverandi útsýni úr húsunum við Vatnagarða 24-28 til norðurs (verði hámarkshæð fullnýtt) en útsýnisskerðingin er ekki talin veruleg og yrði aðeins á takmörkuðu svæði.



Horft til suðausturs: Húsið við Sægarða 3 sést lengst til vinstri og húsin við Vatnagarða 24-28 til hægri.

Niðurstaða

Lagt er til að tillagan verði samþykkt óbreytt.

F.h. Skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Sólveig Sigurðardóttir
arkitekt / verkefnastjóri