



Reykjavík 14.12.2017

Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs frá 13. desember 2017 varðandi eftirfarandi mál.

Gamla höfnin - Vesturbugt

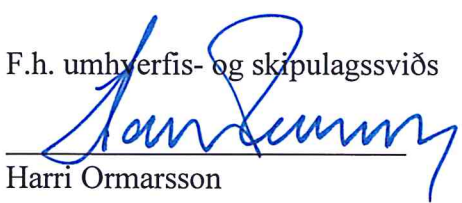
Lögð fram umsókn Yrki arkitekta mótt. 5. júlí 2017 um breytingu á deiliskipulagi Vesturbugtar svæði 5 og 6. Sótt er um breytingu á deiliskipulagi Vesturbugtar fyrir einnar hæðar verslunar- og þjónustuhúsum (einingar) fyrir Faxaflóahafnir á Ægisgarði og við Hafnargötu ásamt uppbyggingu stærra þjónustuhúss við Ægisgarð, samkvæmt uppdráttum Yrki arkitekta ehf. dags. 14. nóvember 2017.

Skýringaruppd.
Aðkoma að Slippnum.

Samþykkt að auglýsa framlagða tillögu, skv. 1. mgr. 41. gr. sbr. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.
Vísað til borgarráðs.

Sigurborg Ó. Haraldsdóttir vikur af fundi undir þessum lið.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs


Harri Ormarsson

Fylgiskjal: uppdrættir Yrki arkitekta ehf. dags. 14. nóvember 2017.

VESTURBUGT - REITIR 05 OG 06 - BREYTT DEILISKIPULAG 2017



VESTURBUGT: GILDANDI DEILISKIPULAG

Tillaga að breytingu: Greinargerð og skilmálar

Greinargerð

Samhlíða breytingartillögu þessari hefur upprátturinn verið uppfærður með síðari breytingum (2.3.2017).

Svæði 05 í gildandi deiliskipulagi er skilgreint sem opin svæði til sérstakra nota. Sú skilgreining er óbreytt en í tefni þessarar tillögu að breytingu gildandi deiliskipulags er að breyta og skilgreina nánar notkun austurlhuta svæðisins. Auk þess er gert ráð fyrir að útlitaverk verði á svæði 05.

Svæði 06: Núverandi hús undir ferðatengda starfsemi meðfram norðvesturhlíð Aegisdarðs eru á óskilgreindum lóðum og byggingarreitum. Það er ætlan Faxaflóahafna að núverandi hús viki og skilgreind verði breytt lóð Aegisdarðs 5 undir nýbyggingar er hýsa ferðatengda starfsemi, þ.e. söluhús.

Gert er ráð fyrir því að í framtíðinni verði gönguleið á milli söluhúsa á svæðum 05 og 06 sem tengist Rastargötu.

Lega og lögum flötbyggingu eru ekki ávörpuð í tillögunni að breytingu deiliskipulagsins.

Deiliskipulagsbreyting þessi styrki enn fremur ákvæði hjólaðaaætlunar Reykjavíkurborgar þar sem er gert ráð fyrir hjólaleiðum frá svæðum vestan megin við skipulagssvæðið.

Breyttir skilmálar

Svæði 05:

1. Ákvæði gildandi deiliskipulags um byggingarreit undir 40m² smáhýsi á svæði 05 verði felld úr gildi. Þess í stað verði heimilt að reisa nokkur einnar hæðar smáhýsi (frá 25m² til 60m²). Starfsemi er skilgreind sem söluhús.

2. Áætluð stærð nýrrar lóðar er 2117m². Söluhúsin rísi innan byggingarreis a og b en stærð byggingarreitna, lögum þeirra og staðsetning verði samkvæmt mæliblaði. Áætluð stærð byggingarreitna a og b er samtals 612m². Áætlað nýtingarhlutfall NF söluhúsa er allt að um það bil 0.16. Söluhúsin rísi innan byggingarreitna a og b þannig að sund á milli húsa verði ekki mjórri en 3 metrar. Suðausturmörk byggingarreis a og norðvesturmörk byggingarreis b eru bindandi byggingarlinur miðjusettar á miðlinu Hlésgötu og skulu húshlíðar bundnar við þær linur. Gólfkóti 1. hæðar hvers húss verði samkvæmt mæliblaði.

Þök söluhúsa skulu vera tvíhalla. Gert er ráð fyrir um það bil 40° þakhalla og að þakhalli á öllum þökum verði samræmdur. Þakluggar eða kvistir eru ekki leyfdir. Þakrennur og þakniðurföll skulu felld inn í klæðningar húsa. Hæsti hæðarkóli úttegja hvers húss samhlíða mæni skal vera allt að 3.50m frá gólfkóta 1. hæðar. Hæsti hæðarkóli þaks hvers húss er allt að 5.80m en heimiluð frávik eru allt að 0.3 metrar. Heimilt er að reisa veggföst skyggni á húshlíðum og á milli tveggja eða fleiri húsa. Heimilt er að skyggni á húshlíðum á norðasturhlíð nái allt að 1.0 meter út fyrir lóðarmörk. Skjólveggr og geymslueiningar eru leyfð. Gert er ráð fyrir að breidd veggfastra geymslueininga sem eru á milli húsa verði 1.50m mælt hornrétt á húsvegg. Hæsti hæðarkóli veggfastra geymslueininga skal vera hinn sami og hæð útteggjar viðkomandi húss samhlíða mæni. Þök geymslueininga skulu vera einhalla. Þök veggfastra geymslueininga skulu vera í sömu stefnu og þakhlið viðkomandi húss. Þakhall geymslueininga er frjálst, allt að 40°. Skyggni, skjólveggr, geymslueiningar og auglýsingaskilti skulu útfærð í samræmi við ákvæði leigusamninga.

3. Kvöð er um spennistöð. Spennistöðin verði felld inn í hús á byggingarreit á við norðvesturhorn nýrrar lóðar.

4. Heimilt verði að reisa almenningssalerni á nýrri lóð. Almenningssalernið verði felld inn í hús á byggingarreit a.

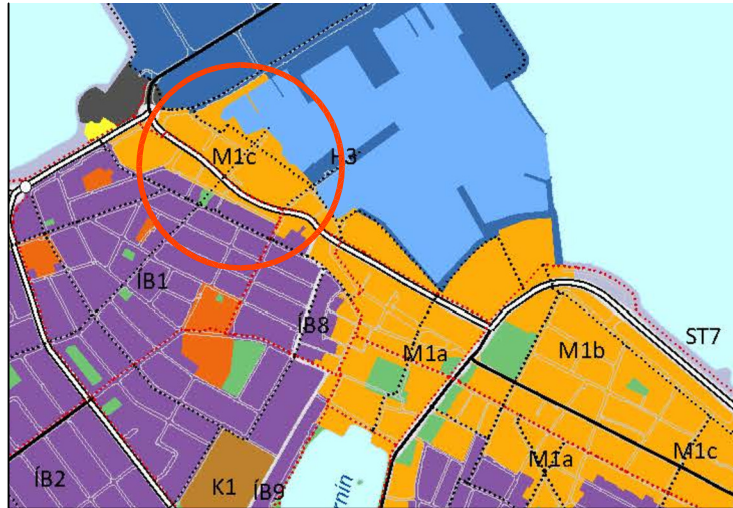
5. Sorphirða er á ábyrgð Faxaflóahafna. Gert er ráð fyrir að hægt sé að koma fyrir niðurgrofnum sórgámum annað hvort innan byggingarreis b eða c. Áætluð stærð silt hvors byggingarreis er 45m².

6. Við útlitshönnun húsa skal gæta samræmis í efnis- og litavali. Eftirfarandi er til leiðbeiningar:

- Miða skal við sama efnisval á útteggjum og þaki í hverju tilfalli fyrir sig.
- Gera skal ráð fyrir að timburklæðningar verði standandi eða úr skífum. Miðað er við veðraðar timburklæðningar eða málaðar svartar.
- Gera skal ráð fyrir að steinklæðningar verði úr skífum. Litaval er frjálst. Þó skal gæta samræmis í litavali.
- Gera skal ráð fyrir að málmklæðningar verði úr standandi bárujárn. Litaval er frjálst. Þó skal gæta samræmis í litavali.
- Gluggar: Efnisval er frjálst. Litur miðist við efnisval viðkomandi húss. Gert er ráð fyrir að glerfletir verði titlöluga stórir. Forðast skal glugga og opnanleg fög með óþarfa sprossum.
- Efnisval skygna, geymslueininga og skjólvegga miði við aðliggjandi svæði.

7. Yfirborð á öbygðum hluta byggingarreis og utan byggingarreis verði hannað sem útivistarsvæði eða torg. Skila þarf sérteikningum af lóðarhönnun. Göngu- og hjólastígar skulu auðkennd með mismunandi munstri, efnis- og/eda litavali. Setbekkir, hjólastæði, sorplát og önnur götugögn falli vel að yfirborði lóðar með tilliti til efnis- og litavals. Vanda skal allt efnisval og samræma það við aðliggjandi svæði.

8. Kvöð er um lýsingarhönnun. Vanda skal allt efnisval og samræma það við aðliggjandi svæði.



Hluti af Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030

LYKLAR

- Mörk skipulagssvæða
- Mörk skipulagsbreytinga
- Opin svæði til sérstakra nota
- Lóðarmörk
- Fyrirverandi lóðarmörk
- Ný lóðarmörk
- Stærð lóðar í fermetrum
- Hámarks byggingarmagn
- Bindandi byggingarlína
- Óbundin byggingarlína
- Núverandi byggingar
- Verndað byggðamynstur
- Byggingarreitir, hámark
- Opin svæði ofan á bilgeymsku
- Byggingarreitir bilgeymsku
- innakstur í bilgeymskur (staðsetn. ekki bundin)
- Nýtingarhlutfall lóðar með bilgeymsku
- Fjöldi hæða í húsi
- Þakgarður
- Gólfkóti neðstu aðgangshæðar
- Spennistöð
- Kvöð um 6m bil milli húsa á 12 m svæði
- Kvöð um 6m og milli húsa á 1. hæð á 12 m svæði
- Sorpstöðvar-Leiðbeinandi fjöldi + staðsetning
- Sorpstöðvar: Djúpgámar-Leiðbeinandi fjöldi + staðsetning
- Hjólastígar (lega leiðbeinandi)
- Hannaður yfirborðsfrágangur utan byggingarreis
- Setbekkir (lega leiðbeinandi)
- Hjólastæði (lega leiðbeinandi)



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

VAR SAMÞYKKT Í _____

ÞANN _____ OG Í _____

_____ ÞANN _____

TILLAGAN VAR AUGLÝST FRÁ _____ MED

ATHUGASEMDAFREST TIL _____.

AUGLÝSING UM GILDISTÖKU BREYTINGARINNAR VAR BIRT Í B-DEILD

STJÓRNARTÍÐINDA ÞANN _____.



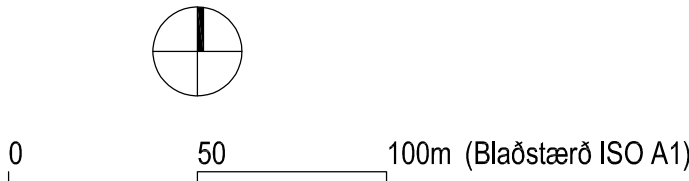
VERKKAUPI VERK

FAXAFLÓAHAFNIR GAMLA HÖFNIN

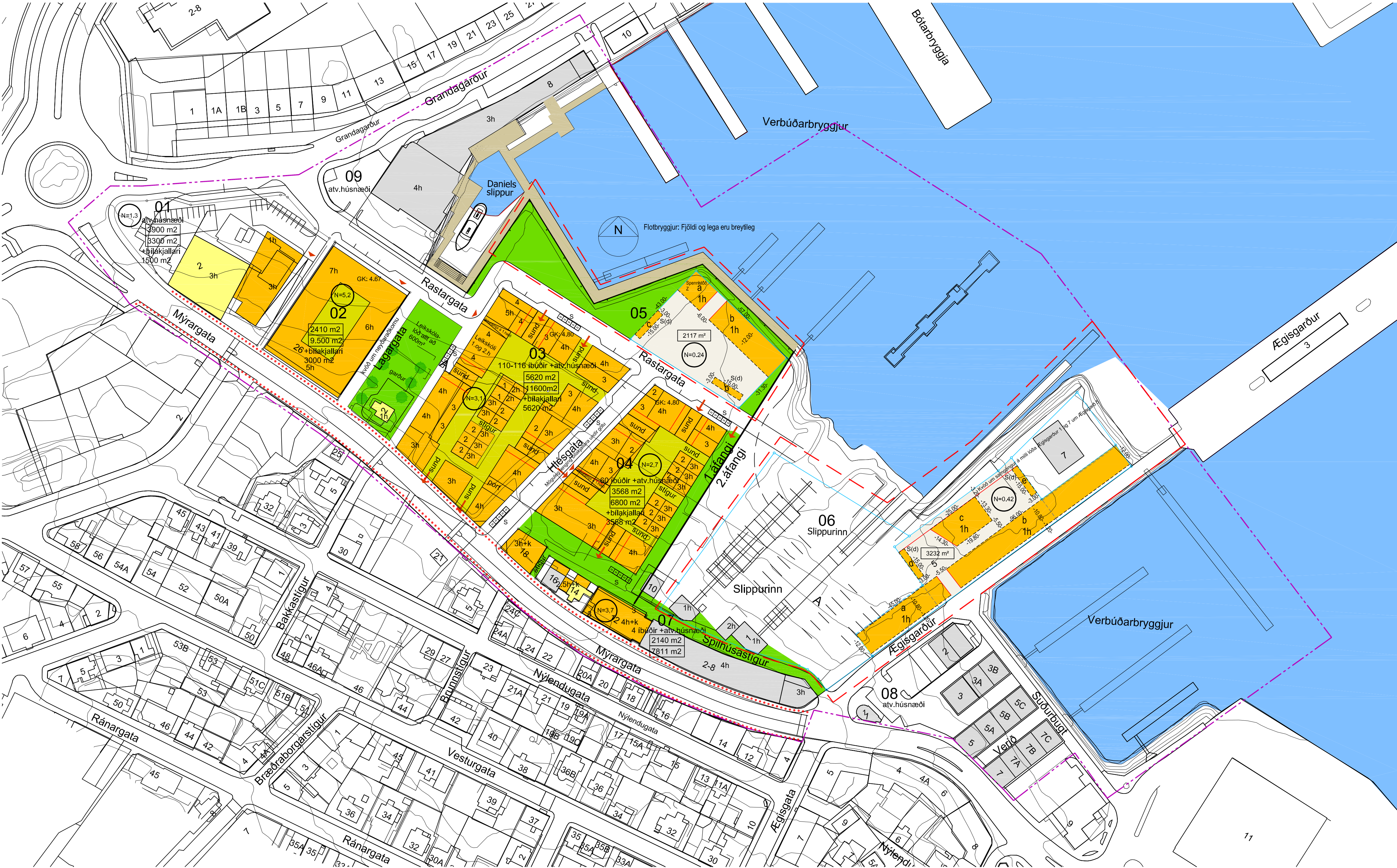
DAGSETN. MKV. TEIKNAD AF UTGEFID AF

TEIKNING VERK NR. TEIKNING NR. UTGAFA

D01 V281 1 af 3



VESTURBUGT - REITIR 05 OG 06 - BREYTT DEILISKIPULAG 2017



VESTURBUGT - REITIR 05 OG 06: TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI

SEINNI BREYTINGAR Á GILDANDI DEILISKIPULAGI (2.3.2017) FÆRÐAR INN Á UPÐRÁTT

MÆLIKVARDI 1:1000

Svæði 06:

1. Lóðimar /Egisgarður 5 og /Egisgarður 7* verða sameinaðar í eina lóð /Egisgarður 5. Lóðin /Egisgarður 5 stækkar um um það bil 467m² til suðvesturs. Þar af leiðandi minnkar lóðin /Egisgarður 1 (Slippurinn) um um það bil 467m². Lóðamörk /Egisgarðs 5 og /Egisgarðs 7 færast um um það bil 0,5 metra til norðvesturs. Við það stækkar lóðin /Egisgarður 5 um um það bil 21m². Lóðin /Egisgarður 5 er 2286m² en verður 3232m². Lóðin /Egisgarður 1 er 7280m² en verður 6813m². Lóðin /Egisgarður 7 er 1116m² en verður 1095m². Breytt lóðamörk /Egisgarðs 1, 5 og 7 verði samkvæmt mællablaði.

2. Kvöð er um að allar núverandi byggingar innan breyttra lóðarmarka /Egisgarðs 5 verði fjarlægðar samhliða framkvæmdum.

3. Kvöð er um samgöngur á milli /Egisgarðs 1 og /Egisgarðs 7 um norðvesturhlöð /Egisgarðs 5.

4. Heimilt verði að reisa nokkur einnar hæðar smáhýsi (frá 25m² til 120m²) á lóðinni /Egisgarður 5. Áætluð stærð nýrrar lóðar er 3232m². Áætluð stærð byggingarreitila a, b og c er samtals 1810m². Áætlað nýtingarhlutfall NF söluhúsa er allt að um það bil 0,37. Starfsemi húsa á reitum a og b er skilgreind sem söluhús fyrir ferðatengda starfsemi. Starfsemi húss á reit c er skilgreind sem þjónusta við gesti hafnarssvæðisins, þ.m.t. upplýsingar til ferðamanna og veitingasala. Heimilt verði að reisa almenningssalerni á lóðinni. Almenningssalernið verði fyllt inn í húsið á byggingarreit c. Söluhúsin risi innan byggingarreitila þannig að sund á milli húsa verði ekki mjórr en 3 metrar en sundið á milli húsa á reitum b og c verði ekki mjórra en 5,50 metrar. Stærð byggingarreitila, lögun þeirra og fjarlægðir frá lóðamörkum verði samkvæmt mællablaði. Norðausturmörk byggingarreitila b og suðvesturmörk byggingarreitila b eru bindandi byggingarlínur miðjustettar á miðlinu Suðurbugtar og skulu húshliðar bundnar við þær línur. Suðvesturmörk byggingarreitila c er bindandi byggingarlína í beinni línu af norðausturmörkum Rastargötu og skal húshliðin bundin við þá línu. Gólfkóti 1. hæðar hvers húss verði samkvæmt mællablaði. Þök söluhúsa á reitum a og b skulu vera tvíhalla. Gert er ráð fyrir um það bil 40° þakhalla og að þakhalli á öllum þökum á reitum a og b verði samræmdur. Þak þjónustuhúss á reit c skal vera tvíhalla. Þakhalli er frjálst. Þakgluggar eða kvistir eru ekki leyfðir. Þakrennur og þakniðurföll skulu fella inn í klæðningar húsa. Hæsti hæðarkóti útvegja hvers húss samhliða mæni skal vera allt að 3,50m frá gólfkóta 1. hæðar. Hæsti hæðarkóti þaks hvers húss er allt að 5,80m en heimiluð frávik eru allt að 0,3 metrar. Heimilt er að reisa veggföst skyggni á húshliðum og á milli tveggja eða fleiri húsa. Heimilt er að skyggni á húshliðum samhliða /Egisgarði nái allt að 1,0 meter út fyrir byggingarlínu. Skjólveggir og geymslueiningar eru leyfð.

Gert er ráð fyrir að breidd veggfastra geymslueininga sem eru á milli húsa verði 1,50m mælt hornrétt á húsvegg. Hæsti hæðarkóti veggfastra geymslueininga skal vera hinn sami og hæð útvegjar víðkomandi húss samhliða mæni. Þök geymslueininga skulu vera einhalla. Þök veggfastra geymslueininga skulu vera í sömu stefnu og þakhlið víðkomandi húss. Þakhalli geymslueininga er frjálst, allt að 40°. Skyggni, skjólveggir, geymslueiningar og auglýsingaskiltir skulu útfærð í samræmi við ákvæði leigusamninga.

4. Sorphirða er á ábyrgð Faxaflóahafna. Gert er ráð fyrir að hægt sé að koma fyrir niðurgröfnum sórgpámum annað hvort innan byggingarreits d eða e. Áætluð stærð slitt hvors byggingarreits er 45m².

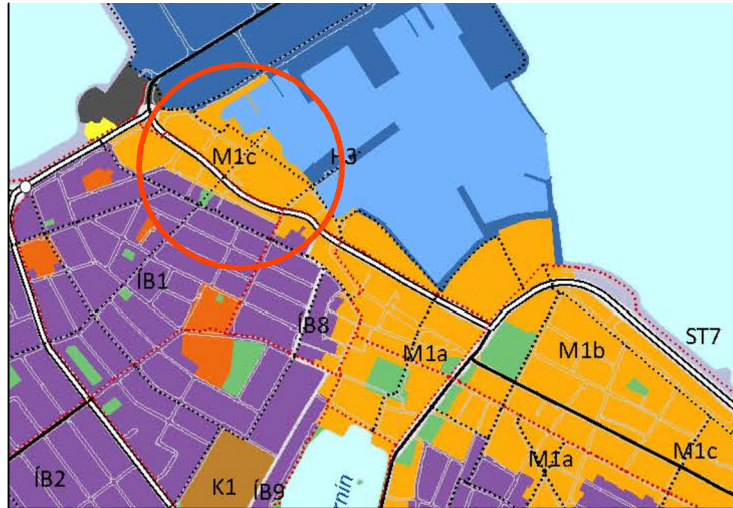
5. Við útlitshönnun húsa skal gæta samræmis í efnis- og litavali. Eftirfarandi er til leiðbeiningar:
- Miða skal við sama efnisval á útvegjum og þaki í hverju tilfalli fyrir sig.
- Gera skal ráð fyrir að timburklæðningar verði standandi eða úr skífum. Miðað er við veðraðar timburklæðningar eða málaraðar svartar.
- Gera skal ráð fyrir að steinklæðningar verði úr skífum. Litaval er frjálst. Þö skal gæta samræmis í litavali.
- Gera skal ráð fyrir að málmklæðningar verði úr standandi bárujárni. Litaval er frjálst. Þö skal gæta samræmis í litavali.
- Gluggar: Efnisval er frjálst. Litur miðist við efnisval víðkomandi húss. Gert er ráð fyrir að glerfletir verði tilföllum stórir. Forðast skal glugga og opnanleg fög með óþarfa sprossum.
- Efnisval skygna, geymslueininga og skjólvegja miði við aðliggjandi húsa.

6. Yfirborð á öbyggðum hluta byggingarreitila og utan byggingarreitila verði hannað sem útivistarsvæði eða torg. Skila þarf sérteikningum af lóðarhönnun. Göngu- og hjólastigar skulu auðkennd með mismunandi munstri, efnis- og/eða litavali. Setbekkir, hjólastæði, spórlát og önnur götugögn falli vel að yfirborði lóðar með tilliti til efnis- og litavals. Vanda skal allt efnisval og samræma það við aðliggjandi svæði.

7. Kvöð er um lýsingarhönnun á lóðinni /Egisgarður 5. Vanda skal allt efnisval og samræma það við aðliggjandi svæði.

8. Húsin við suðvesturmörk /Egisgarðs 1 (Slippins) norðan megin við Spilhúsastíg verði óbreytt.

Að öðru leyti gilda eldri skilmálar og uppdættir.



Hluti af Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030

LYKLAR

- Mörk skipulagssvæða
- Mörk skipulagsbreytinga
- Opin svæði til sérstakra nota
- Lóðamörk
- Fyrirverandi lóðamörk
- Ný lóðamörk
- Stærð lóðar í fermetrum
- Hámarks byggingarmagn
- Bindandi byggingarlína
- Óbundin byggingarlína
- Núverandi byggingar
- Verndað byggðamynstur
- Byggingarreitur, hámark
- Opin svæði ofan á bilgeymsku
- Byggingarreitur bilageymsku
- innakstur í bilgeymskur (staðsetn. ekki bundin)
- Nýtingarhlutfall lóðar með bilgeymsku
- Fjöldi hæða í húsi
- Þakgarður
- Gólfkóti neðstu aðgangshæðar
- Spennistöð
- Kvöð um 6m bil milli húsa á 12 m svæði
- Kvöð um 6m og milli húsa á 1. hæð á 12 m svæði
- Sorpsstöðvar-Leiðbeinandi fjöldi + staðsetning
- Sorpsstöðvar: Djúpgámar-Leiðbeinandi fjöldi + staðsetning
- Hjólastigar (lega leiðbeinandi)
- Hannaður yfirborðsfrágangur utan byggingarreits
- Setbekkir (lega leiðbeinandi)
- Hjólastæði (lega leiðbeinandi)



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

VAR SAMÞYKKT Í _____
ÞANN _____ OG Í _____
_____ ÞANN _____
TILLAGAN VAR AUGLÝST FRÁ _____ MED
ATHUGASEMDAFREST TIL _____
AUGLÝSING UM GILDISTÖKU BREYTINGARINNAR VAR BIRT Í B-DEILD
STJÓRNARTÍÐINDA ÞANN _____

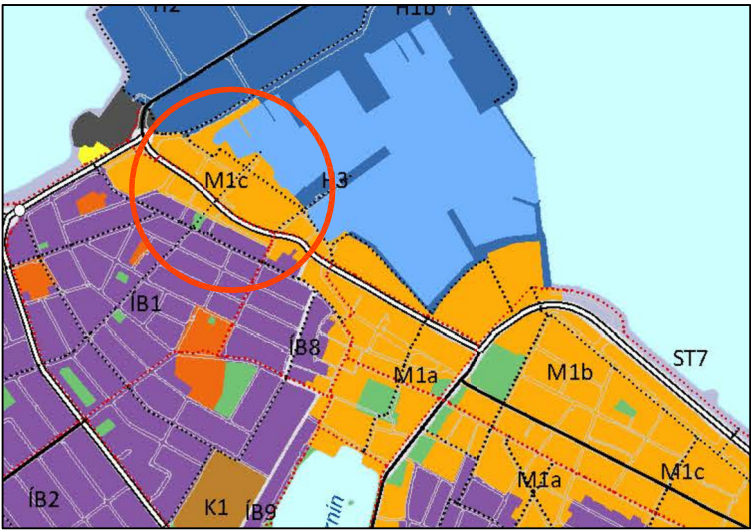


YRKI ARKITEKTAR
Hverfisgötu 76, 101 Reykjavík
Sími: +354 552 6629
Kt: 560997-3109
www.yrki.is
yrki@yrki.is

Ásdis H. Agústsdóttir - Arkitekt FAI
Sólveig Berg - Arkitekt FAI

VERKKAUPI	VERK
FXAFLÓAHAFNIR	GAMLA HÖFNIN
DAÐSETN. 14.11.17	MIK. 1:1000
TEKNAÐ AF SK	UTGEFID AF SK/AHÁ
TEKNAÐ D02	VERK NR. V281
TEKNAÐ NR. 2 af 3	UTGAFA

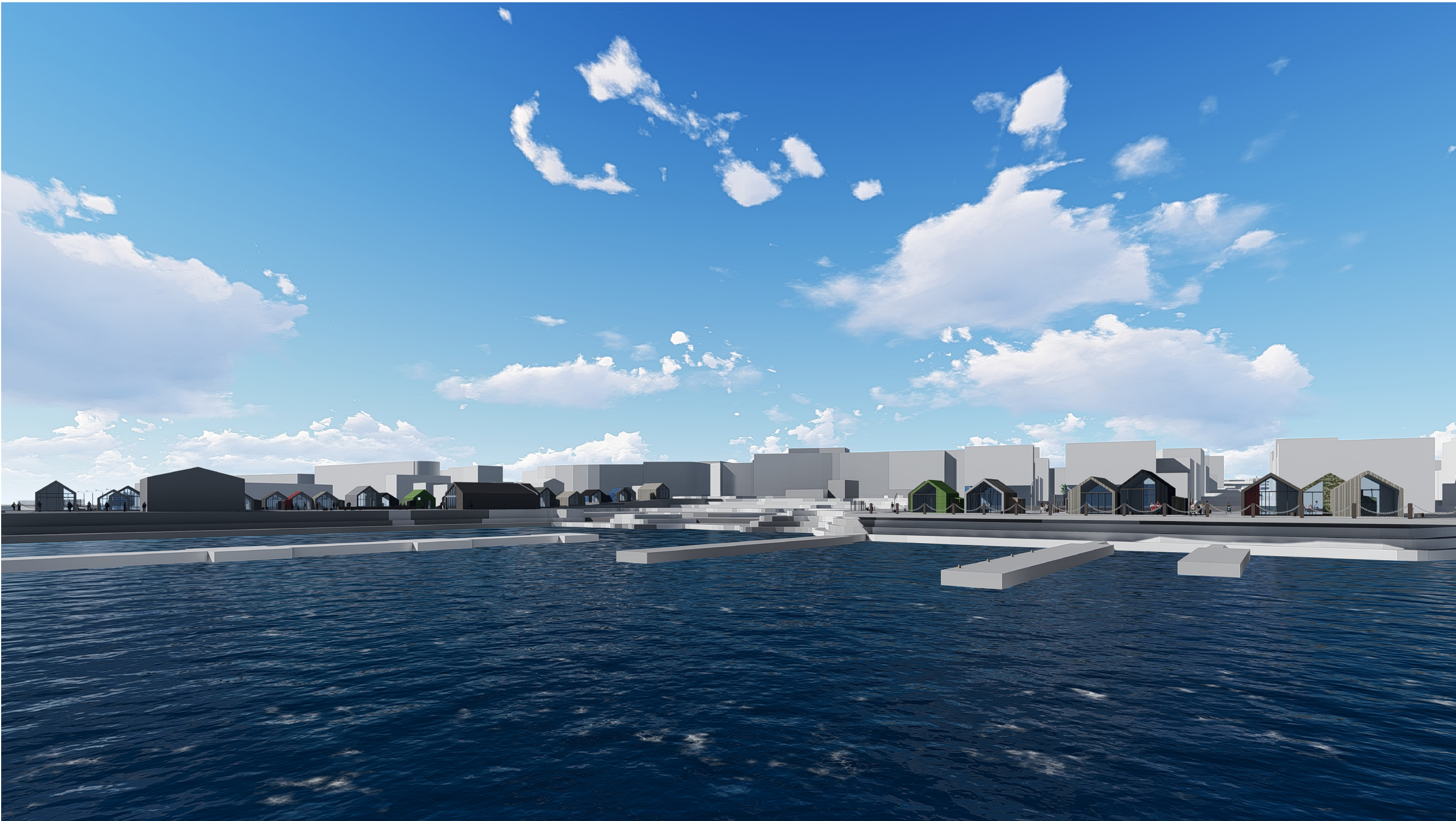
VESTURBUGT - REITIR 05 OG 06 - BREYTT DEILISKIPULAG 2017. SKÝRINGARUPPDRÁTTUR



REITUR 05 - HORFT YFIR TORG



REITUR 06 - HORFT YFIR HAFNARSVÆÐI MED VESTURBUGT (REIT 05) Í BAKGRUNNI



REITUR 05 - HORFT YFIR HAFNARSVÆÐI Í ÁTT AÐ BYGGÐ



REITUR 06 - HORFT EFTIR GÖNGULÍNU



DEILISKIPULAGSBREYTING ÞESSI SEM FENGIÐ HEFUR MEDFERÐ Í SAMRÆMI VIÐ AKVÆÐI 1. mgr. 43. gr. SKIPULAGSLAGA nr. 123/2010

VAR SAMÞYKKT Í _____
ÞANN _____ OG Í _____
TILLAGAN VAR AUGLÝST FRÁ _____ MED
ATHUGASEMDAFREST TIL _____.
AUGLÝSING UM GILDISTÖKU BREYTINGARINNAR VAR BIRT Í B-DEILD
STJÓRNARTÍÐINDA ÞANN _____.



VERKKAUPI		VERK	
FAXAFLÓAHAFNIR		GAMLA HÖFNIN	
DAGSETN.	MRV.	TEKNAÐ AF	ÚTGEFID AF
14.11.17		YKS	SKI/ÁHÁ
TEKNIÐ	VERK NR.	TEKNIÐ NR.	ÚTGÁFA
	V281	3 af 3	

