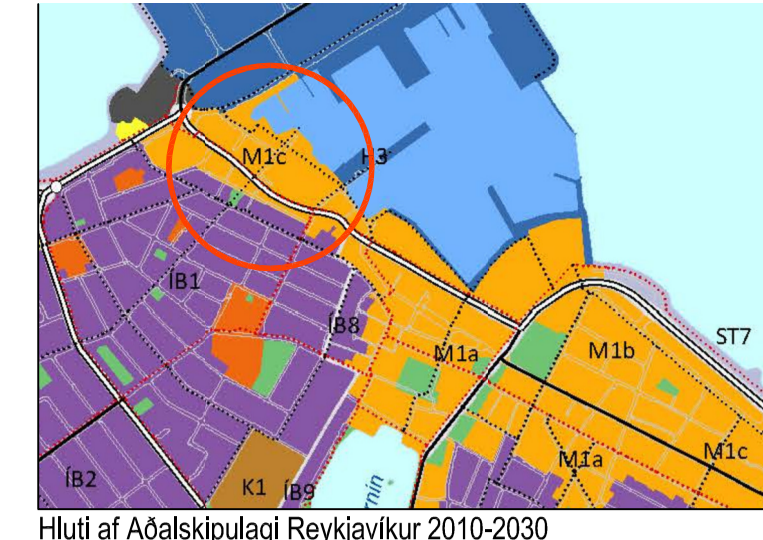
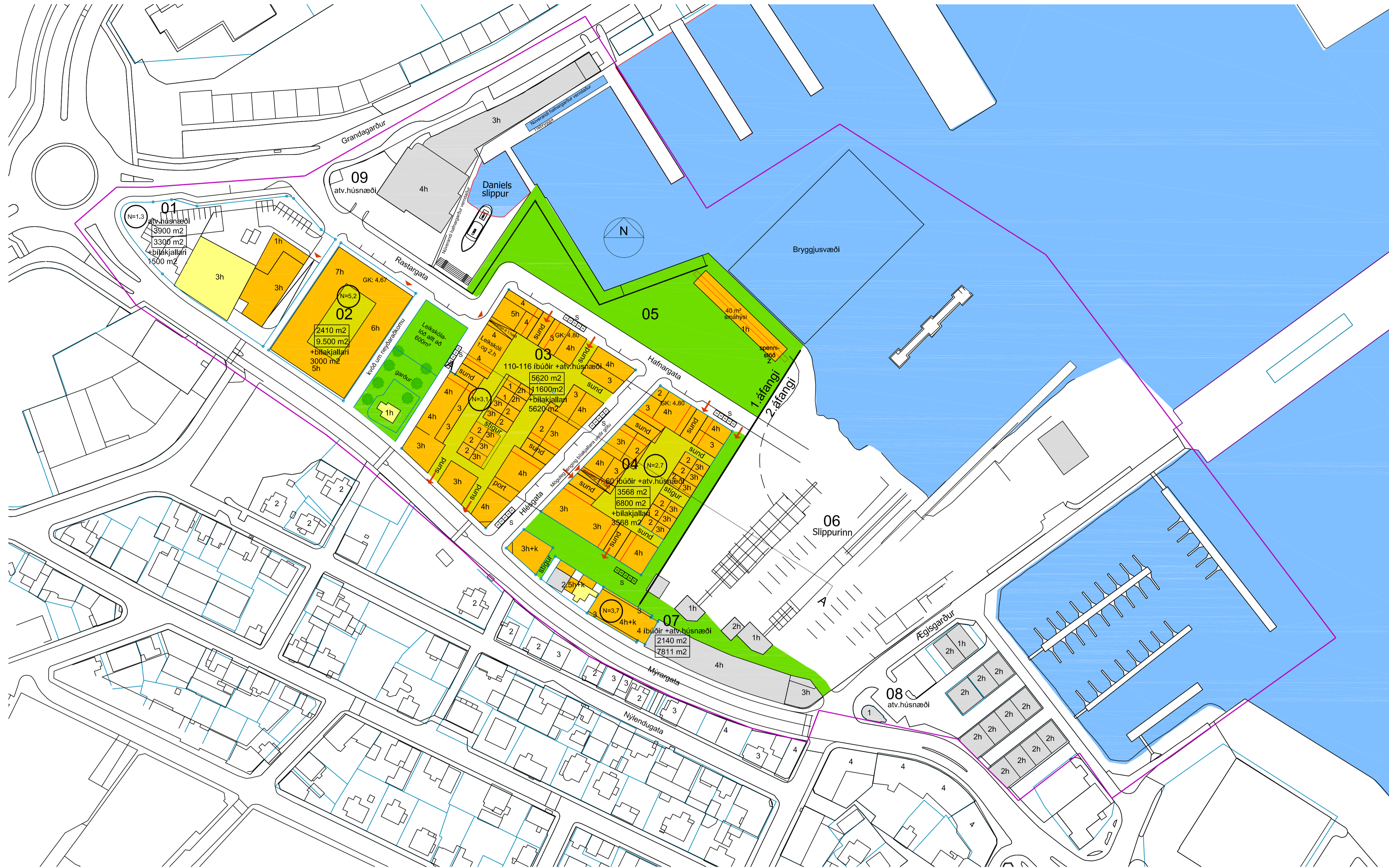


VESTURBUGT - REITIR 05 OG 06 - BREYTT DEILISKIPULAG 2017



Hluti af Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030

LYKLAR

- Mörk skipulagssvæða
- Opin svæði til sérstakra nota
- Lóðamörk
- Fyrirvarandi lóðamörk
- Ný lóðamörk
- Stærð lóðar í fermetrum
- Hámarks byggingarmagn
- Bindandi byggingarlína
- Óbundin byggingarlína
- Núverandi byggingar
- Verndað byggðamyntur
- Byggingarreltur, hámark
- Opíó svæði ofan á bilgeymslu
- Byggingareitur bilgeymslu
- Innakstur í bilgeymslur (staðsetn. ekki bundin)
- Nýtingarhlutfall lóðar með bilgeymslu
- Fjöldi hæða í húsi
- Þakgarður
- Gólfkötí neðstu aðgangshæðar
- Spennistöð
- Kvöð um 6m bil milli húsa á 12 m svæði
- Kvöð um 6m um milli húsa á 1.hæð á 12 m svæði
- Sorpstöðvar-Leiðbeinandi fjöldi + staðsetning
- Sorpstöðvar; Djúpgámar-Leiðbeinandi fjöldi + staðsetning
- Hjólastígar (lega leiðbeinandi)
- Framtíðarlega hjólastíga (lega leiðbeinandi)
- Hannaður yfirborðsfrágangur utan byggingarrelts
- Setbekkir (lega leiðbeinandi)
- Hjólastæði (lega leiðbeinandi)

VESTURBUGT: GILDANDI DEILISKIPULAG

MÆLIKVARÐI 1:1000

Tillaga að breytingu: Greinargerð og skilmálar

Greinargerð

Svæði 05 í gildandi deiliskipulagi er skilgreint sem opin svæði til sérstakra nota. Sú skilgreining er óbreytt í tilefni þessarar tillögu að breytingu gildandi deiliskipulags er að breyta og skilgreina nánar notkun austurhluta svæðisins.

Svæði 06: Núverandi hús undir ferdatengda starfsemi meðfram norðvesturhlöðu Ægisgarðs eru á óskilgreindum lóðum og byggingarreltum. Það er ætlan Faxafloahafna að núverandi hús víki og skilgreind verði breytt lóð Ægisgarður 5 undir nýbyggingar er hýsa ferdatengda starfsemi, þ.e. verslun og þjónusta.

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

Breyttir skilmálar

Svæði 05:

- Ákvæði gildandi deiliskipulags um byggingarrelt undir 40m² smáhúsi á svæði 05 verði fellt úr gildi. Þess í stað verði heimilt að reisa einnar hæðar þjónustuhús á nýrri lóð. Starfsemi er skilgreind sem þjónusta og verslun fyrir sjófarendur er leggjast að bryggjum við Vesturbugt.
- Ætluð stærð nýrrar lóðar er 1493m². Þjónustuhúsin rísi innan byggingarrelts a en stærð byggingarrelts, lögun þess og staðsetning verði samkvæmt mællíðaði. Verslunar- og þjónustuhúsin rísi innan byggingarrelts a þannig að sund á milli húsa verði ekki mjórrí en 3 metrar. Norðausturmörk nýrrar lóðar er bindandi byggingarlína og skulu húshlöður bundnar við þá línu. Þök þjónustuhúsa skulu vera einhalla eða flöt. Hæsti hæðarkóti þjónustuhúsa er XXX frá gólfkóta 1. hæðar en heimilúð frávik eru allt að 0.5 metrar.
- Kvöð um spennistöð er óbreytt. Spennistöðin verði felld inn í hús á byggingarrelti a við norðvesturhorn nýrrar lóðar.

- Heimilt verði að reisa almenningssalemi á nýrri lóð.
- Kvöð er um sorpgeymslu neðanjarðar (djúpgáma) fyrir starfsemi Faxafloahafna innan byggingarrelts b.
- Við tiltitshönnun húsa skal gæta samræmis í efnis- og litavali. Eftirfarandi er til leiðbeiningar:
 - Míða skal við sama efnisval á útveggjum og þaki í hverju tilfalli fyrir sig. Efnisval skygna miði við aðliggjandi hús.
 - Timburklæðningar skulu vera standandi, veðraðar eða málaðar í dökkum litum.
 - Steypa skal vera í sjónsteypuáðum.
 - Málmklæðningar: Efnis- og litaval er frjálst en míða skal við standandi málmklæðningar.
 - Gluggar: Efnis- og litaval er frjálst en míða skal við tiltölulega stóra glerflöt. Fordast skal glugga og opnanleg fög með óþarfa srossum.
- Yfirborð á öbygðum hluta byggingarrelts og utan byggingarrelts verði að mestu leyti lagt hellum úr steini og/eða steypu án þrepa eða kantsteina. Göngu- og hjólastígar skulu auðkennd með mismunandi munstri, efnis- og/eða 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.
- Kvöð er um lýsingarhönnun. Vanda skal allt efnisval og samræma það við aðliggjandi svæði.
- Svæði 05: Yfirlit.

| Svæði 05 | Fjöldi hæða | Gólfkötí Gk | Brúttó-m ² byggingarrelts | Notkun |
|----------|-------------|-------------|--------------------------------------|---|
| a | 1 | x.xx | 513 | Verslun og þjónusta Spennistöð Almenningssalemi |
| b | 0 | - | 45 | Djúpgámar fyrir sorp |

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

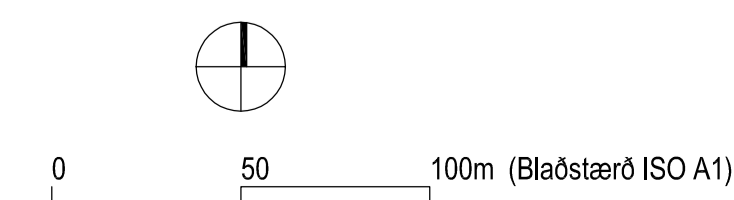
VAR SAMÞYKKT Í _____
 ÞANN _____ OG Í _____
 _____ ÞANN _____
 TILLAGAN VAR AUGLÝST FRÁ _____ MED _____
 ATHUGASEMDAFREST TIL _____
 AUGLÝSING UM GILDISTÖKU BREYTINGARINNAR VAR BIRT Í B-DEILD
 STJÓRNARTÍÐINDA ÞANN _____

Faxafloahafnir sf
Associated Icelandic Ports

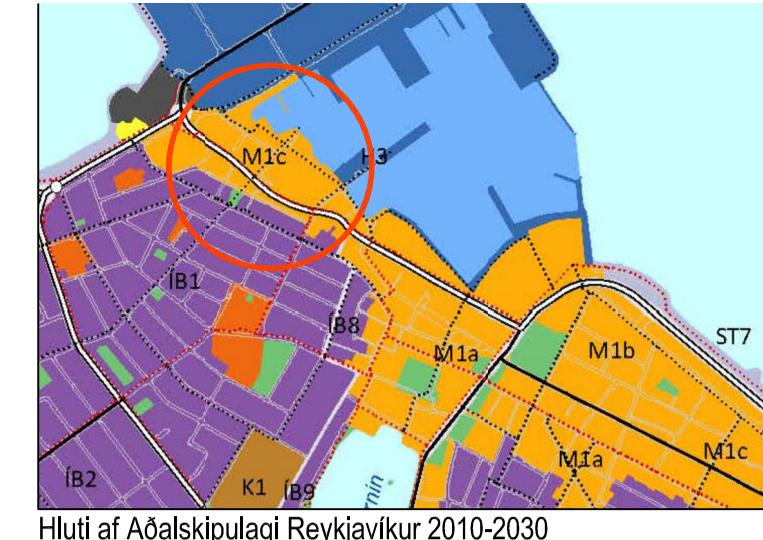
YRKÍ arkitektar ehf
 Hverfisgata 76
 101 Reykjavík
 sími 5526629
 fax 5526649
 netfang yrki@islandia.is

Ásdís H Ágústs dóttir Arkitekt FAI
 Sólveig Berg Arkitekt FAI

14.6.2017 Útgefið af SK / ÁHÁ



VESTURBUGT - REITIR 05 OG 06 - BREYTT DEILISKIPULAG 2017



Hluti af Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030

LYKLAR

- Mörk skipulagssvæða
- Opin svæði til sérstakra nota
- Lóðarmörk
- Fyrirverandi lóðarmörk
- Ný lóðarmörk
- Stærð lóðar í fermetrum
- Hámarks byggingarmagn
- Bindandi byggingarlína
- Óbundin byggingarlína
- Núverandi byggingar
- Verndað byggðamynstur
- Byggingarrelltur, hámark
- Opíó svæði ofan á bilgeymslu
- Byggingareitur bilgeymslu
- Innakstur í bilgeymslu (staðsetn. ekki bundin)
- N= Nýtingarhlutfalli lóðar með bilgeymslu
- 2h Fjöldi hæða í húsi
- 2 Þakgarður
- GK: Gólfkóti neðstu aðgangshæðar
- Spennistöð
- sund
- port
- R Sorpstöðvar-Leiðbeinandi fjöldi + staðsetning
- S(d) Sorpstöðvar; Djúpgámar-Leiðbeinandi fjöldi + staðsetning
- Hjólástigar (lega leiðbeinandi)
- Framtíðarlega hjólástiga (lega leiðbeinandi)
- Hannaður yfirborðsfrágangur utan byggingarrellts
- b Setbekkir (lega leiðbeinandi)
- h Hjólástæði (lega leiðbeinandi)

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

MÆLIKVARÐI 1:1000

Svæði 06:

1. Lóðirnar Ægisgarður 5 og Ægisgarður 7* verða sameinaðar í eina lóð Ægisgarður 5. Auk þess stækkar lóðin Ægisgarður 5 um um það bil 467m² til suðvesturs. Þar af leiðandi minnkar lóðin Ægisgarður 1 (Slippurinn) um um það bil 467m². Lóðin Ægisgarður 5 er 2266m² en verður 2733m². Lóðin Ægisgarður 1 er 7280m² en verður 6813m². Breytt lóðarmörk Ægisgarðs 1 og 5 verði samkvæmt mællblaði.
2. Kvöð er um að allar núverandi byggingar innan breyttra lóðarmarka Ægisgarðs 5 verði fjarlægðar.
3. Kvöð er um samgöngur á milli Ægisgarðs 1 og Ægisgarðs 7 um norðvesturhlíð Ægisgarðs 5.
4. Heimilt verði að reisa einnar hæðar verslunar- og þjónustuhúsa á lóðinni Ægisgarður 5. Starfsemi húsa a-l er skilgreind sem verslun fyrir ferðatengda starfsemi. Starfsemi húss m er skilgreind sem þjónusta við gesti hafnarssvæðisins, þ.m.t. upplýsingar til ferðamanna og veitingasala. Verslunar- og þjónustuhúsin rísi innan byggingarrelta þannig að sund á milli húsa a-l verði ekki mjórr en 3 metrar en sundi á milli húsa m og f verði ekki mjórr en 6 metrar. Heimilt verði að sameina tvo eða fleiri aðliggjandi byggingarrelli a-l. Stærð byggingarrelta, lögun þeirra og fjarlægðir frá lóðarmörkum verði samkvæmt mællblaði. Suðausturmörk byggingarrelta samhliða Ægisgarði er bindandi byggingarlína og skulu húshlíðar bundnar við þá línu. Suðvesturmörk byggingarrelts a er bindandi byggingarlína og skal húshlíðin að öllu leyti bundin við þá línu. Norðausturmörk byggingarrelts d og suðvesturmörk byggingarrelts e eru bindandi byggingarlínur samhliða og miðjusettar á miðlinu Suðurbugt og skulu húshlíðar bundnar við þá línu. Norðausturmörk byggingarrelts l er bindandi byggingarlína og skal húshlíðin bundin við þá línu. Suðvesturmörk byggingarrelts m er bindandi byggingarlína og skal húshlíðin bundin við þá línu. Þök verslunarhúsa samhliða Ægisgarði skulu vera tvíhalla. Stefna mænis skal vera samhliða Ægisgarði. Hæðarkóti úttegja að Ægisgarði skal ávallt vera x.xxm frá gólfkóta 1. hæðar. Þak þjónustuhúss samhliða m skal vera ein- eða tvíhalla. Stefna þaks er valkvæð. Hæsti hæðarkóti úttegja skal vera x.xxm frá gólfkóta 1. hæðar. Hæsti hæðarkóti þaks er x.xxm en heimiluo frávik eru allt að 0.5 metrar. Heimilt er að reisa flöt veggföst skyggni á milli tveggja eða fleiri húsa. Skyggni skulu þó aldrei ná út fyrir bindandi byggingarlínu samhliða Ægisgarði.
5. Við útlitshönnun húsa skal gæta samræmis í efnis- og litaval. Eftirfarandi er til leiðbeiningar:
 - Miða skal við sama efnisval á útteggjum og þaki í hverju tilfalli fyrir sig. Efnisval skygna miði við aðliggjandi hús.
 - Timburklæðningar skulu vera standandi, veðraðar eða málaðar í dökkum litum.
 - Steypa skal vera í sjónsteypuæðum.
 - Málmklæðningar: Efnis- og litaval er frjálst en miða skal við standandi málmklæðningar.
 - Gluggar: Efnis- og litaval er frjálst en miða skal við tilförluga stóra glerfléti. Forðast skal glugga og opnanleg geg með óþarfa srossum.

6. Yfirborð innan lóðarinnar Ægisgarðs 5 verði að mestu leyti lagt hellum úr steini og/éða steypu án þrepa eða kantsteina. Göngu- og hjólástigar skulu aukend með mismunandi munstri, efnis- og/éða litavali. Setbekkir, hjólástæði, 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.
7. Kvöð er um lýsingarhönnun á lóðinni Ægisgarður 5. Vanda skal allt efnisval og samræma það við aðliggjandi svæði.
8. Ægisgarður 5: Yfirlit.

| Ægisgarður 5 | Fjöldi hæða | Gólfkóti Gk | Brúttó-m ² byggingarrelts | Notkun |
|--------------|-------------|-------------|--------------------------------------|---------------------|
| a | 1 | x.xx | 82 | Verslun og þjónusta |
| b | 1 | x.xx | 82 | Verslun og þjónusta |
| c | 1 | x.xx | 82 | Verslun og þjónusta |
| d | 1 | x.xx | 82 | Verslun og þjónusta |
| e | 1 | x.xx | 82 | Verslun og þjónusta |
| f | 1 | x.xx | 82 | Verslun og þjónusta |
| g | 1 | x.xx | 82 | Verslun og þjónusta |
| h | 1 | x.xx | 82 | Verslun og þjónusta |
| i | 1 | x.xx | 82 | Verslun og þjónusta |
| j | 1 | x.xx | 82 | Verslun og þjónusta |
| k | 1 | x.xx | 82 | Verslun og þjónusta |
| l | 1 | x.xx | 106 | Verslun og þjónusta |
| m | 1 | x.xx | 171 | Þjónusta |

Að öðru leyti gilda eldri skilmálar og upprættir.

DEILISKIPULAGSBREYTING ÞESSÍ 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 _____

Faxaflóahafnir sf
Associated
Icelandic
Ports

YRKI arkitektar ehf

Hverfisgata 76
101 Reykjavík
sími 5526629
fax 5526649
netfang yrki@islandia.is

Ásdís H Ágústsdóttir Arkitekt FAl

Sólveig Berg Arkitekt FAl

14.6.2017 Útgefio af SK / ÁHÁ

