



Reykjavík 15.09.2016

Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11  
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs frá 14. september 2016 varðandi eftirfarandi mál.

**Bæjarflöt 9-11 og Gylfaflöt 15-17**

Lögð fram umsókn skrifstofu eigna og atvinnuþróunar, mótt. 29. ágúst 2016, varðandi breytingu á deiliskipulagi Gylfaflatar vegna lóðanna nr. 9-11 við Bæjarflöt og 15-17 við Gylfaflöt. Í breytingunni felst að byggt verði athafnahúsnæði á lóðunum þar sem áður var gert ráð fyrir bílastæði fyrir stóra bíla. Þá er gert ráð fyrir göngustíg meðfram lóðunum á milli Bæjarflatar og Gylfaflatar, samkvæmt uppdr. Landslags ehf., mótt. 6. júlí 2016.

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

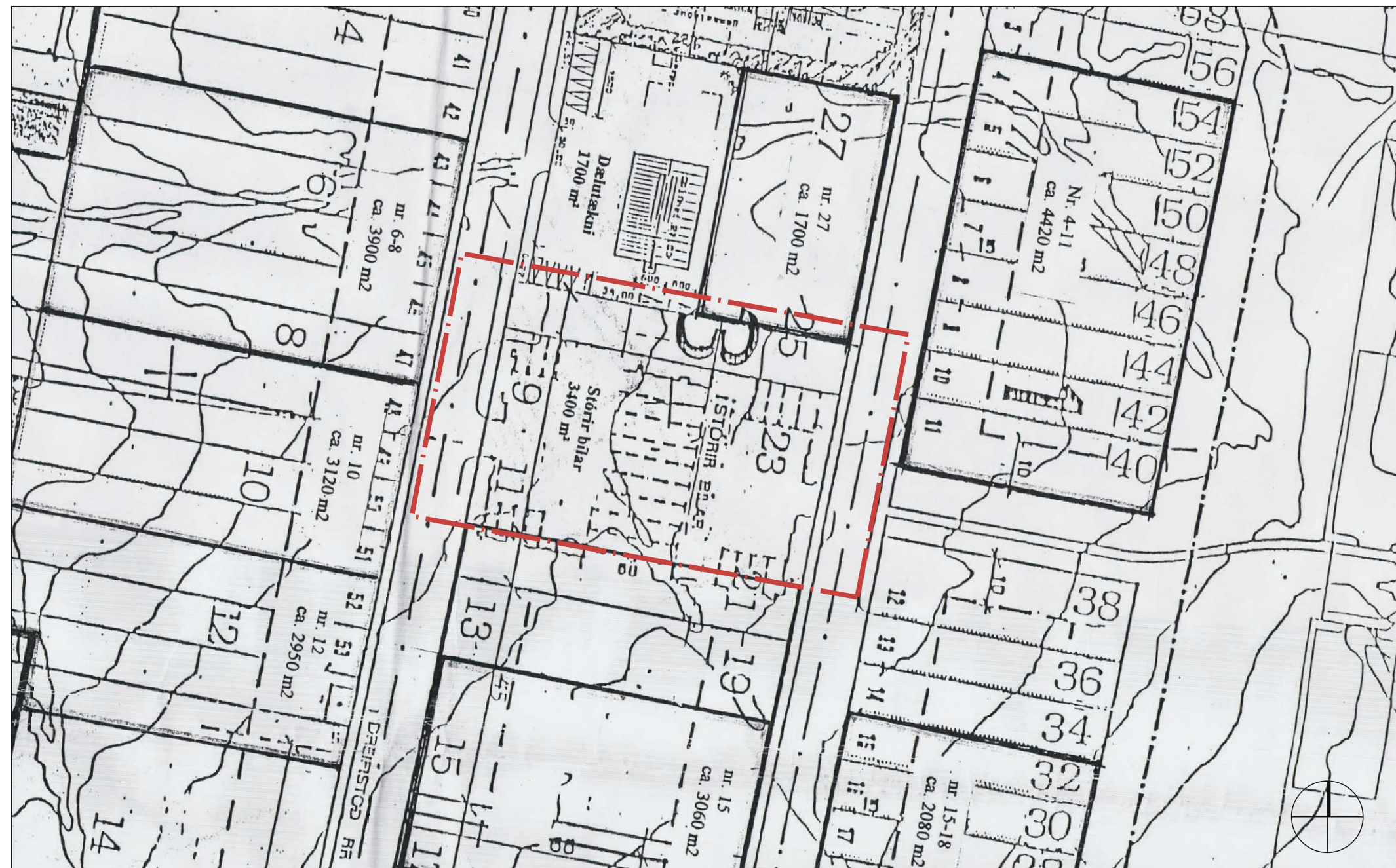
*Vísað til borgarráðs.*

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

Harri Ormarsson

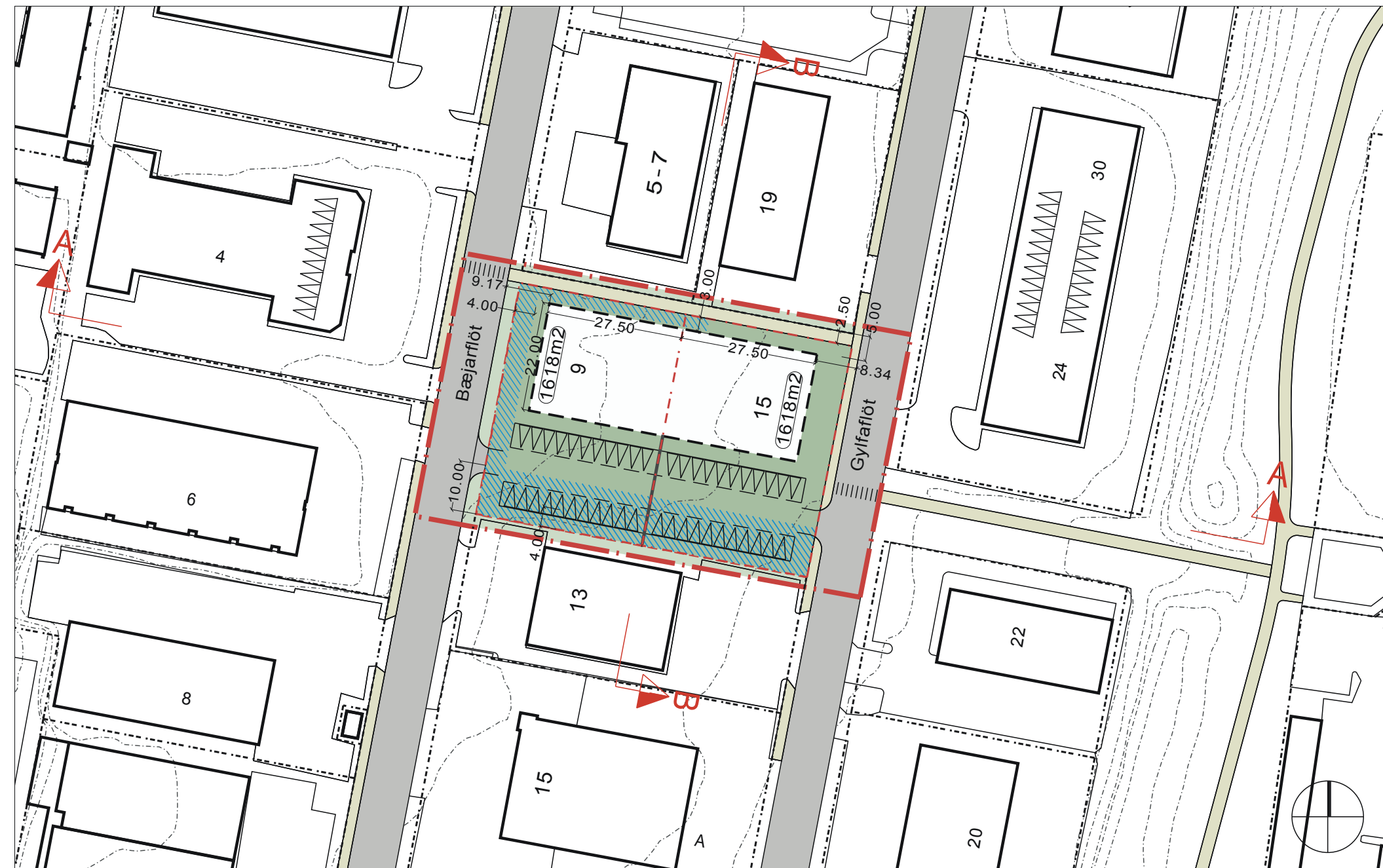
Fylgiskjal: uppdr. Landslags ehf., mótt. 6. júlí 2016



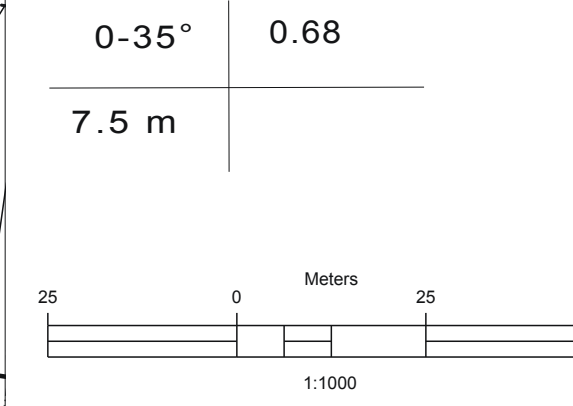


HLUTI GILDANDI DEILISKIPULAGS 1:1000

SAMPYKKT / STADFEST 03.05 1998



BREYTT DEILISKIPULAG 1:1000



**1 Inngangur**

Landslag eht. vinnur nú að breytingu á deiliskipulagi sem nær til svæðis á milli lóða við Gyflaföt og Bæjarflöt austan Strandvegjar í Gratarvogji í Reykjavík. Breyting á deiliskipulagi er unnin fyrir umhverfis- og skipulagssvæðið Reykjavíkurborgar.

**2 Skipulagsleg staða**

**2.1 Gildandi deiliskipulag**

Gildandi deiliskipulag fyrir Gyflaföt 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 bilastæðum 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 lægmáarklóðarstöðvum 1.000 m<sup>2</sup> og mesta lóðarstærð allt að 4.000 m<sup>2</sup>. Leyfing hæð húsa er 2 aðal hæðir og mesta hæð útvegga er 8,5 m frá aðalgjöf. Nýtingarhlutfall innan reitsins er 0,3 en kjallari má ekkert vera með nýtingarhlutfall 0,15.

Eitt bilastæði skal vera fyrir hverja 35 m<sup>2</sup> húsnæðis. Skipulagsklímáttar þessar falla úr gjöldi við breytingu þessa á deiliskipulagi.

**2.2 Aðalskipulag**

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

Í kaflanum 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 léttum iðnaði, hreinlegum verkstöðum, bílastöðum og umboðs- og heildverslunum. Einnig atvinnustarfsemi sem þarfnast mikils rýmis, meðal annars vinnusvæðis utandyra á lóðum eða starfsemi sem hefur í för með sér þungaflutninga, svo sem vörugæmslun og matvælaíðnaði.

Íbúðir, hótél og gístaðir eru ekki heimil á athafnasvæðum í Reykjavík. Smásölverslun er almennt ekki heimil á athafnasvæðum, nema það sé sérstaklega tilgreint í sérákvæðum fyrir viðkomandi athafnasvæði og þá einkum rýmisfrækt verslun. Óheimilt er að veita leyfi til rekstrar nýrra matvöruverslana á athafnasvæðum. Heimilur eru skrifstofur sem tengjast grunn starfsemi athafnasvæða.

Í sama kafla er eftirfarandi umfjöllun um athafnasvæði AT3 (Gyflaföt): Fyrst og fremst léttur iðnaður, sem ekki hefur í för með sér mengun, verkstöð, umboðs- og heildverslanir, skrifstofur tengdar umræddri starfsemi, þjónusta og rýmisfrækt verslun, svo sem bílastöður. Matvöruverslun er ekki heimil á svæðinu. Áætluð aukning atvinnuhúsnæðis 30 þúsund m<sup>2</sup>.

Tillaga 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 ástæða er til að skilgreina í deiliskipulagi.

Við breytingu á deiliskipulagi falla úr gjöldi þeir skilmálar sem voru í gjöldi fyrir skipulagsvæðið. Helstu framkvæmdir skv. deiliskipulagsbreytingu þessari er að gert er ráð fyrir að byggt verði athafnahúsnæði á tveimur lóðum þar sem áður var gert ráð fyrir bilastæði fyrir stóra bíla. Þá er gert ráð fyrir göngustíg meðfram lóðum á milli Bæjarflatar og Gyflafatar.

**3.1 Húsgæðir**

Á deiliskipulagsupprætti eru gefnar úr hámarksghæðir bygginga, hámarksþakhalli og nýtingarhlutfall. Gert er ráð fyrir að byggingar verði á tveimur hæðum. Lögð er rík áhersla að byggingarnar falli vel að þeim landhæðum og landstæði sem er innan hvernar lóðar og séu góð byggingarlíst.

**3.2 Lóðir**

Innan deiliskipulagsvæðisins er gert ráð fyrir tveimur nýjum lóðum fyrir athafnastarfsemi. Lóðarmörk eru sýnd á skipulagsupprætti og stærð lóðar skráð. Þessar upplýsingar eru til viðmiðunar, en nánar er gerð grein fyrir lóðarmörkum, mælingu lóðar og lóðarstærð á mæliblaði. Þar sem misræmi er gjaldir mæliblaði.

Hér að neðan má sjá upplýsingar um nýjar lóðir skv. breytingu á deiliskipulagi:

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

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

**3.3 Byggingarreitur**

Á skipulagsupprætti eru sýndir byggingarreitur á lóðinni og skulu byggingar byggðar innan þeirra. Þó mega svalir, stigar, stígapallar og skyggji, 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**  
Skipulagsvæðið liggur á milli gatanna Gyflafatar og Bæjarflatar og er aðkomu að lóðunum frá þeim götum.

**3.4.2 Stigar og stéttir**

Gangstéttar eru meðfram og vestan við Bæjarflöt og Gyflaföt. Göngustígur er að Gyflaföt úr austri frá Flétturna, á milli lóða nr. 22 og 24 við Gyflaföt, en gert er ráð fyrir að sú gönguleið tengist yfir Gyflaföt með gangbraut. Þörf er á göngutengingu á milli Bæjarflatar og Gyflafatar og vegna þess verður göngustígur við norðarmörk skipulagsvæðisins, meðfram lóð nr. 15 við Gyflaföt og lóð nr. 9 við Bæjarflöt. Við Bæjarflöt mun vera gangbraut yfir götuna að gangstétt sem liggur vestan Bæjarflatar. Göngustígur þessi verður 2,5 m að breidd.

**3.4.3 Bilastæði**

Gert er ráð fyrir að bilastæði rúmist innan hvernar lóðar. Bilastæði skulu vera í samræmi við kafla 6.2 byggingareglugerðar nr. 112/2012. Fjöldi bilastæða á hverri lóð skal vera í samræmi við þá starfsemi sem er í byggingu innan hvernar lóðar og er skilgreindur sem hlutfall af byggingarmagni. Almenn krafta um fjölda bilastæða á lóðum innan skipulagsvæðisins er að lágmarki 1 bilastæði fyrir hverja 50 m<sup>2</sup> húsnæði. Umhverfis- og skipulagsráð getur ákveðið sérstaklega aðrar kröfur um fjölda bilastæða þar sem þörf er á vegna eðlis starfsemi á viðkomandi lóð. Miðað við almenna kröfu um 1 bilastæði fyrir hverja 50 m<sup>2</sup> húsnæðis er krafta um 22 bilastæði innan hvernar lóðar sé byggingarreitur fullnýttur.

**3.5 Veltur**

**3.5.1 Fráveita**

Öll mannvirki tengist fráveitakerfi Reykjavíkurborgar sem Orkuveita Reykjavíkur þjónustar. Kerfið er í samræmi við reglugerð nr. 798/1999 um fráveitir og skolp.

Stofnlögn fráveitu og regnvatnslögn liggja í gegnum skipulagsvæðið, á milli Gyflafatar og Bæjarflatar. Aðeins er gert ráð fyrir bilastæðum á því svæði sem lagninnar liggja og ekki er gert ráð fyrir byggingum á nánd við lagnasvæði. Vegna þess er ekki þörf á færslu þessara lagna. Frárennslislaginn fyrir Bæjarflöt 5-7 og Gyflaföt 19 liggja meðfram nýjum lóðarmörkum við Bæjarflöt 9 og að stofnlögn. Aðrar lagnir verðar í meginráttum innan götustæða aðliggjandi gatna. Samráð skal haft við Reykjavíkurborg og Orkuveita Reykjavíkur vegna framkvæmda í nánd við núverandi lagnir.

**3.6 Kvaðir**

**3.6.1 Lagnir**

Kvöð er á lóðum við Bæjarflöt 9 og Gyflaföt 15 um lagnaleiðir fyrir stofnlögn fráveitu og regnvatnslögn. Veitufyrirtækjum er heimil aðgangur og uppröfur vegna eftirlits og viðhalds lagna sinna sem liggja um lóðir í hverfinu. Einnig er kvöð á lóð Bæjarflöt 9 vegna lagnaleiðar fráveitu frá lóð Bæjarflatar 5-7 að stofnlögn.

**4 Almennir skilmálar**

**4.1 Hönnun og upprættir**

Fara skal eftir því sem mæliblöð, skilmálar þessir, byggingareglugerð (112/2012), reglugerð um framkvæmdaleyfi (772/2012) og aðrar reglugerðir segja til um. Á aðalupprættum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum, hæðartölur á landi við hús og á lóðarmörkum, skjöl- og stoðveggi á lóð og annað það sem máli skiptir fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni skv. byggingareglugerð (112/2012). Við hönnun bygginga skal gengið úr frá reglugerð um hávaða nr. 724/2008.

**4.2 Mæliblöð**

Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðarmörk, byggingarreiti húsa, fjölda bilastæða á lóð, kvaðir ef einhverjar eru o.fl. Allir meginhlutar húsa 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. Gölfkóðar sem sýndir eru á sniði A-A og B-B til miðviðunar. Útlært nánar á hæðarblaði og sér upprættum.

**4.3 Sorggæmslur og sorggámar**

Sorggæmslur skulu almennt vera í samræmi við kafla 6.12 í byggingareglugerð nr. 112/2012 eða samkvæmt ákvæðum sem Reykjavíkurborg setur. Við hönnun sorggæmslana 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. Lóðarhatar skulu hafa samráð um frágang á lóðarmörkum.

**5 Sérákvæði**

**5.1 Athafnahúsnæði**

Lóðir við Bæjarflöt 9 og Gyflaföt 15. Innan hvers byggingarreits er heimil að reisa byggingu á tveimur hæðum með gölfleti að hámarki 1.100 m<sup>2</sup>. Þáform er frjálst en hæð bygginga skal að hámarki vera 7,5 m frá gölfkóta aðalgjöfs. Staðsetning innan byggingarreits er frjálst. Heimilt er að hafa hús sambyggð á milli lóðarmarka þar sem byggingarreitur ná saman. Ef hús eru sambyggð skal samræma útlit og efnisval. Þar sem um 2,2 m munur er á gölfkóta Bæjarflatar og Gyflafatar á þessum stað er gert ráð fyrir þeim möguleika að húsinn verði stöðluð á lóðarmörkum. Á deiliskipulagsupprætti eru gefnir upp leiðbeinandi gölfkótar bygginga. Gölfkótar bygginga við Gyflaföt 15 skal að hámarki vera 1,0 m hærrí en gölfkótar bygginga við Bæjarflöt 9. Mögulegt er að hafa kjallara undir húsinu en sækja þarf um það sérstaklega til byggingarfulltrúa. Nýtingarhlutfall lóðar á skipulagsupprætti 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 bilastæðakröfu lóðar.

Aðkomu neyðarbíla er meðfram hlöðum bygginga.

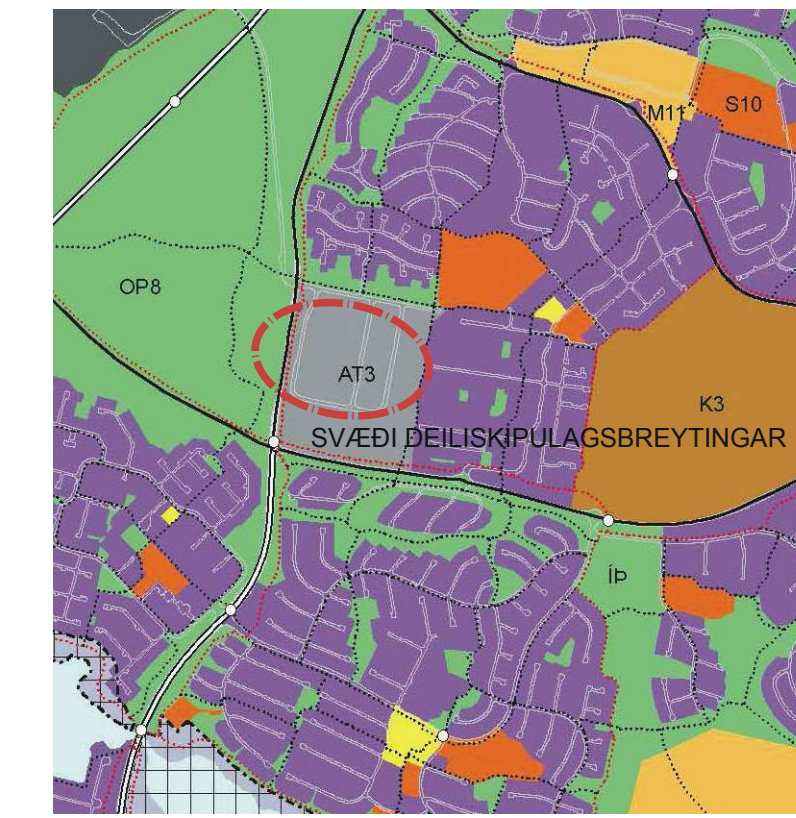
**6 Umhverfisáhrif**

Deiliskipulagsbreyting fyrir Gyflaföt/Bæjarflöt fellur ekki undir lög um umhverfismat áætlaða (105/2006). Áttur á móti er gerð grein fyrir áhrifum deiliskipulagsins á umhverfið í samræmi við 12. grein skipulagslaga (123/2010).

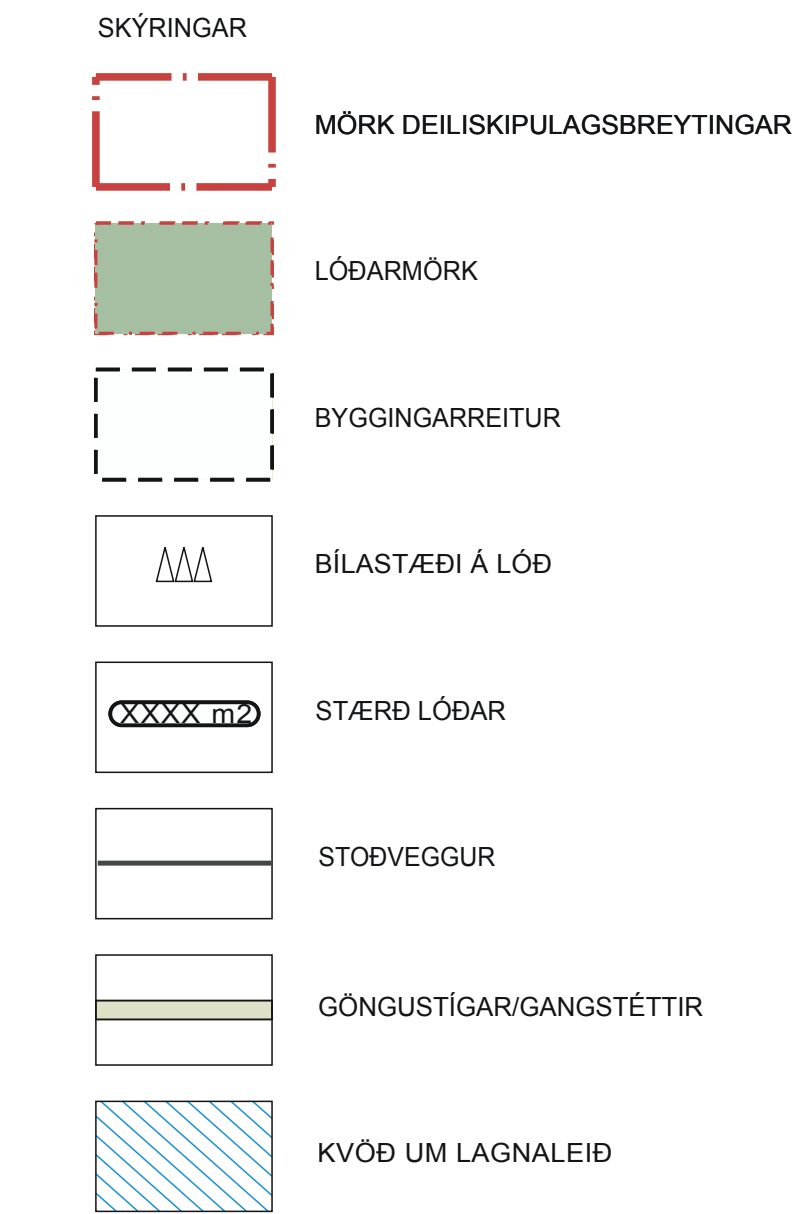
Helstu framkvæmdir skv. deiliskipulagsbreytingu þessari er að gert er ráð fyrir að byggt verði athafnahúsnæði á tveimur lóðum þar sem áður var gert ráð fyrir bilastæði fyrir stóra bíla. Þá er gert ráð fyrir göngustíg meðfram lóðum á milli Bæjarflatar og Gyflafatar.

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 gagntengingu á milli Bæjarflatar og Gyflafatar sem er talin hafa jákvæð áhrif á flæði gandandi umferðar um hverfið.

Ekki er talið að framfylgd deiliskipulagsbreytingar hafi neikvæð umhverfisáhrif en jákvæð umhverfisáhrif eru möguleg vegna samgöngubóta fyrir gangandi og einnig þar sem verið að byggja athafnahúsnæði á svæði sem fyrir er. Að mestu óræktað og nýtt sem bilastæði og gæymistubúur fyrir vélar og tæki.



HLUTI AÐALSKIPULAGS REYKJAVÍKUR 2010-2030 ca 1:20.000



pakhalli	nýtingar hlutfall
hámarkshæð	

Deiliskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í \_\_\_\_\_ þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.

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		

