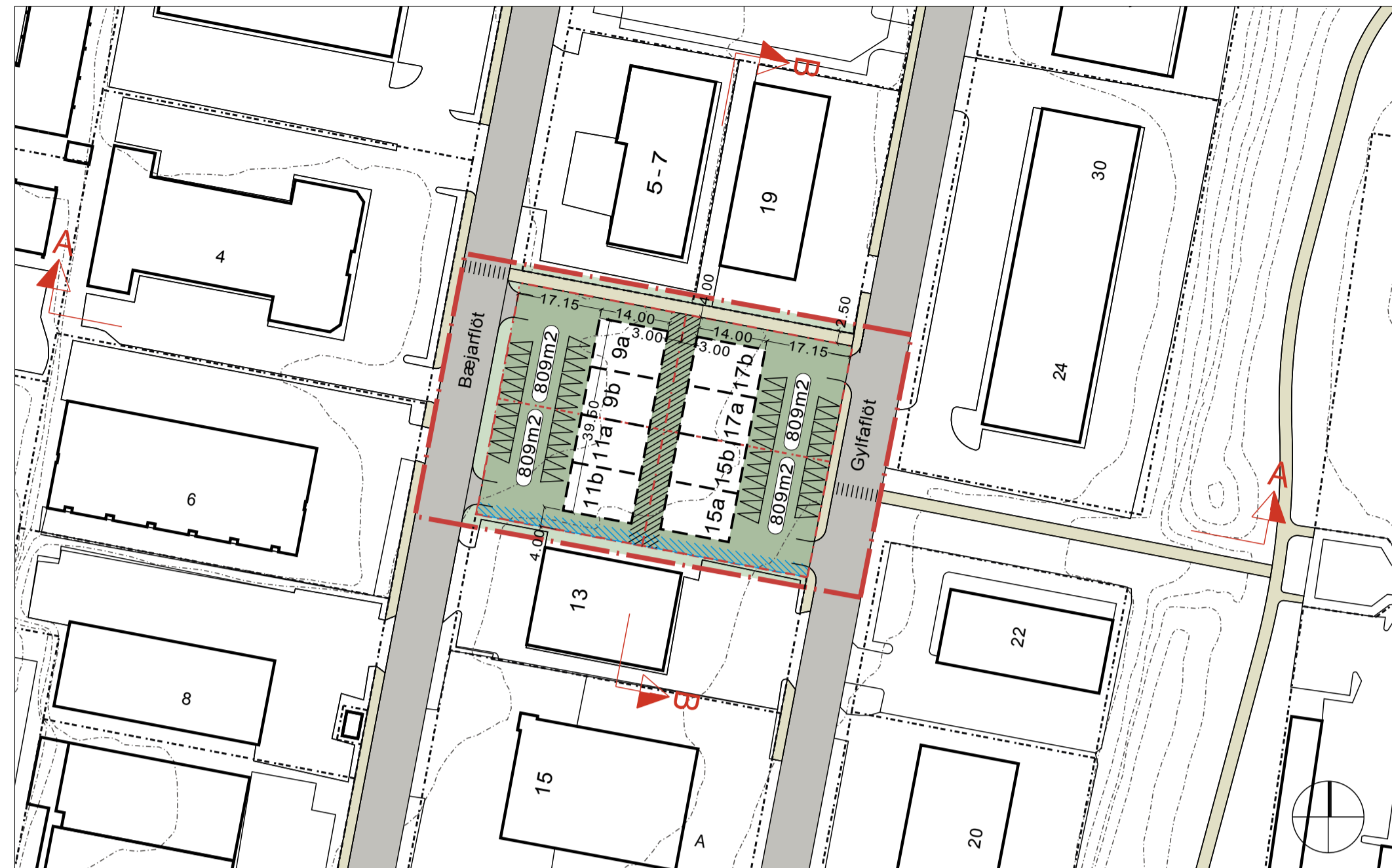
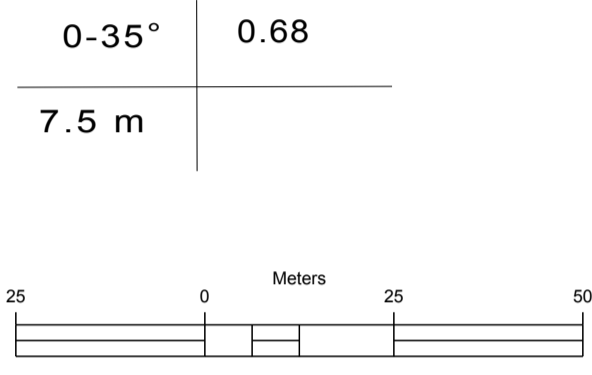


HLUTI GILDANDI DEILISKIPULAGS 1:1000

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 Strandvegur 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 Borganráði 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 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. 31 gildandi deiliskipulagi. Innan reitsins er gert ráð fyrir meðalstórum fyrirtækum og lágmarkslóðarstöð hagsúð 1.000 m<sup>2</sup> og mesta lóðarstöð allt að 4.000 m<sup>2</sup>. Leyfing hæð húsa er 2 aðal hæðir og mesta hæð útvægja er 8,5 m frá aðalgölf. Nýtingarhlutfall innan reitsins er 0,3 en kjallari má að auki vera með nýtingarhlutfall 0,15.

Eitt bilastæði skal vera fyrir hverja 35 m<sup>2</sup> húsnæðis.

Skipulagskilmiðar þessir falla úr gildi við breytingu þessa á deiliskipulagi.

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

Í kaflanum Skipandi 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 létlum iðnaði, hreinlegum verkstæði, bilastöðum og umboðs- og heildverlanum. Einnig atvinnustarfsemi sem þarfnast mikils nýmis, meðal annars vinnusvæðis utandyra á lóðum eða starfsemi sem hefur í för með sér þunguflutninga, svo sem vörugæmslun og matvæðistöð. Íbúðir, hótél og gístaðir eru ekki heimil á athafnasvæðum í Reykjavík. Smáskóluverslun er almennt ekki heimil á athafnasvæðum, nema það sé sérstaklega tilgreint í sérákvæðum fyrir viðkomandi athafnasvæði og þá einum nýmstafrækt. Öheimilt er að veita leyfi til rekstrar nýrra matvöruverslana á athafnasvæðum. Heimilar eru skrifstofur sem tengjast grum 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, verkstæði, umboðs- og heildverlanir, skrifstofur tengdar umráðadri starfsemi, þjónusta og rímsrækt verlanur, 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 út gildi þeir skilmálar sem voru í gildi fyrir skipulagssvæðið.  
Helstu framkvæmdir skv. deiliskipulagsbreytingu þessari er að gert er ráð fyrir að byggt verði athafnasvæði á fjórum 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 deiliskipulagsuppdætti eru gefnar upp hámarks hæðir bygginga, hámarksþakhalli og nýtingarhlutfall. Gert er ráð fyrir að byggingar verði á tveimur hæðum.  
Lögð er rík áhersla að byggingar falli vel að þeim landhæðum og landslagi sem er innan hvernar lóðar og séu góð byggingarlist.

**3.2 Lóðir**  
Innan deiliskipulagsvæðisins er gert ráð fyrir fjórum nýjum lóðum fyrir athafnastarfsemi.  
Lóðarmörk eru sýnd á skipulagsuppdætti og stærð lóðar skráð. Þessar upplýsingar eru til viðmiðunar, en nánar er gerð grein fyrir lóðarmörkum, málsetningu lóðar og lóðarstöð og mæliblaði. Þar sem mismunur er gildir mæliblaði.  
Hér að neðan má sjá upplýsingar um nýjar lóðir skv. breytingu á deiliskipulagi:

- Gyflaföt 15**
  - Stærð lóðar = 809 m<sup>2</sup>
  - Nýtingarhlutfall = 0,68

**3.4 Stígur og stéttar**  
Gangstéttar eru meðfram og vestan við Bæjarflöt og Gyflaföt. Göngustígur er að Gyflaföt úr austri frá Flöturimna, 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 norðurmörk skipulagssvæðisins, meðfram lóð nr. 17 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 krafa um fjölda bilastæða á lóðum innan skipulagssvæðisins er að lágmarki 1 bilastæði fyrir hverja 50 m<sup>2</sup> húsnæðis. Umhverfis- og skipulageráð getur ákveðið sérstaklega aðrar kröfur um

- Leyfilegt byggingarmagn = 550 m<sup>2</sup>
- Gyflaföt 17**
  - Stærð lóðar = 809 m<sup>2</sup>
  - Nýtingarhlutfall = 0,68
  - Leyfilegt byggingarmagn = 550 m<sup>2</sup>
- Bæjarflöt 9**
  - Stærð lóðar = 809 m<sup>2</sup>
  - Nýtingarhlutfall = 0,68
  - Leyfilegt byggingarmagn = 550 m<sup>2</sup>
- Bæjarflöt 11**
  - Stærð lóðar = 809 m<sup>2</sup>
  - Nýtingarhlutfall = 0,68
  - Leyfilegt byggingarmagn = 550 m<sup>2</sup>
- Samtals**
  - Samtals stærðir allra lóða = 3.236 m<sup>2</sup>
  - Samtals leyfilegt byggingarmagn innan allra lóða = 2.200 m<sup>2</sup>

**3.3 Byggingarreitir**  
Á skipulagsuppdætti eru sýndir byggingarreitir á lóðinni og skulu byggingar byggðar innan þeirra. Þó mega svalir, stígur, stigapallar 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**  
Skipulagssvæðið liggur á milli gathanna Gyflafatar og Bæjarflatar og er aðkomu að lóðunum frá þeim götum.

**3.4.2 Stígur og stéttar**  
Gangstéttar eru meðfram og vestan við Bæjarflöt og Gyflaföt. Göngustígur er að Gyflaföt úr austri frá Flöturimna, 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 norðurmörk skipulagssvæðisins, meðfram lóð nr. 17 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 krafa um fjölda bilastæða á lóðum innan skipulagssvæðisins er að lágmarki 1 bilastæði fyrir hverja 50 m<sup>2</sup> húsnæðis. Umhverfis- og skipulageráð 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 krata um 11 bilastæði innan hvernar lóðar þess byggingarreitur fullnýttur.

**3.5 Veitur**  
**3.5.1 Fráveita**  
Öil mannvirki tengist fráveitukerfi Reykjavíkurborgar sem Orkuveita Reykjavíkur þjónustar. Kerfið er í samræmi við reglugerð nr. 798/1999 um fráveitur og skólur.  
Stofnloðn fráveitu og regnvatnsloðn liggja í gegnum skipulagssvæðið, á milli Gyflafatar og Bæjarflatar. Vegna fyrirugaðrar uppbyggingar á lóðunum er þörf á að færa þessar lagdir og verða þær meðfram lóðarmörkum við Gyflaföt 13, innan lóða við Bæjarflöt 11 og Gyflaföt 15. Þess utan verða lagdir í megindráttum innan gótustæða aðliggjandi gatna. Samráð skal haft við Reykjavíkurborg og Orkuveita Reykjavíkur vegna framkvæmda í nánd við núverandi lagdir og möguleika á færslu lagna.

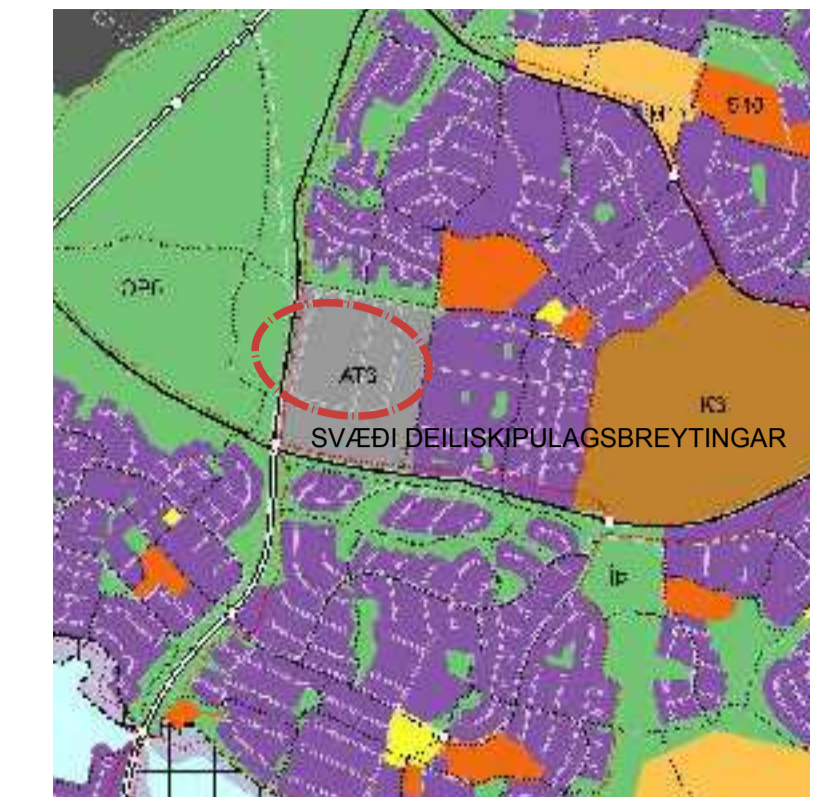
**3.6 Kvaðir**  
**3.6.1 Lagdir**  
Kvaðir eru á lóðum við Bæjarflöt 11 og Gyflaföt 15 um lagnaðir fyrir stofnloðn fráveitu og regnvatnsloðn. Kostnaður á færslu lagna vegna framkvæmda lóðarhafa greiðist af þeim. Veitufyrirtækjum er heimill aðgangur og uppgröfur vegna eftirlits og viðhalds lagna sinna sem liggja um lóðir í hverfinu.

**3.6.2 Aðkoma**  
Þar sem aðeins eru 6 m á milli byggingareita lóðanna við Gyflaföt annarsvegar og lóðanna við Bæjarflöt hinsvegar er kvaði á öllum lóðum um akftærð og baklóðir að byggingum.

hverja lóð.  
Mæliblaði sýna einnig viðmiðunarhæðir gangstétta og gatna við lóðarmörk, sem er þá einnig lóðarhæð á þessum mörkum.

**4.3 Sorpgæmslur og sorpgámur**  
Sorpgæmslur skulu almennt vera í samræmi við kafla 6.12 í byggingareglugerð nr. 112/2012 eða samkvæmt ákvæðum sem Reykjavíkurborg setur. Við hönnun sorpgæmslana skal taka mið af flokkun sorps og gera ráð fyrir nægjanlegum aðstæðum og rými þannig að samræmist verklagsreglum Reykjavíkurborgar.

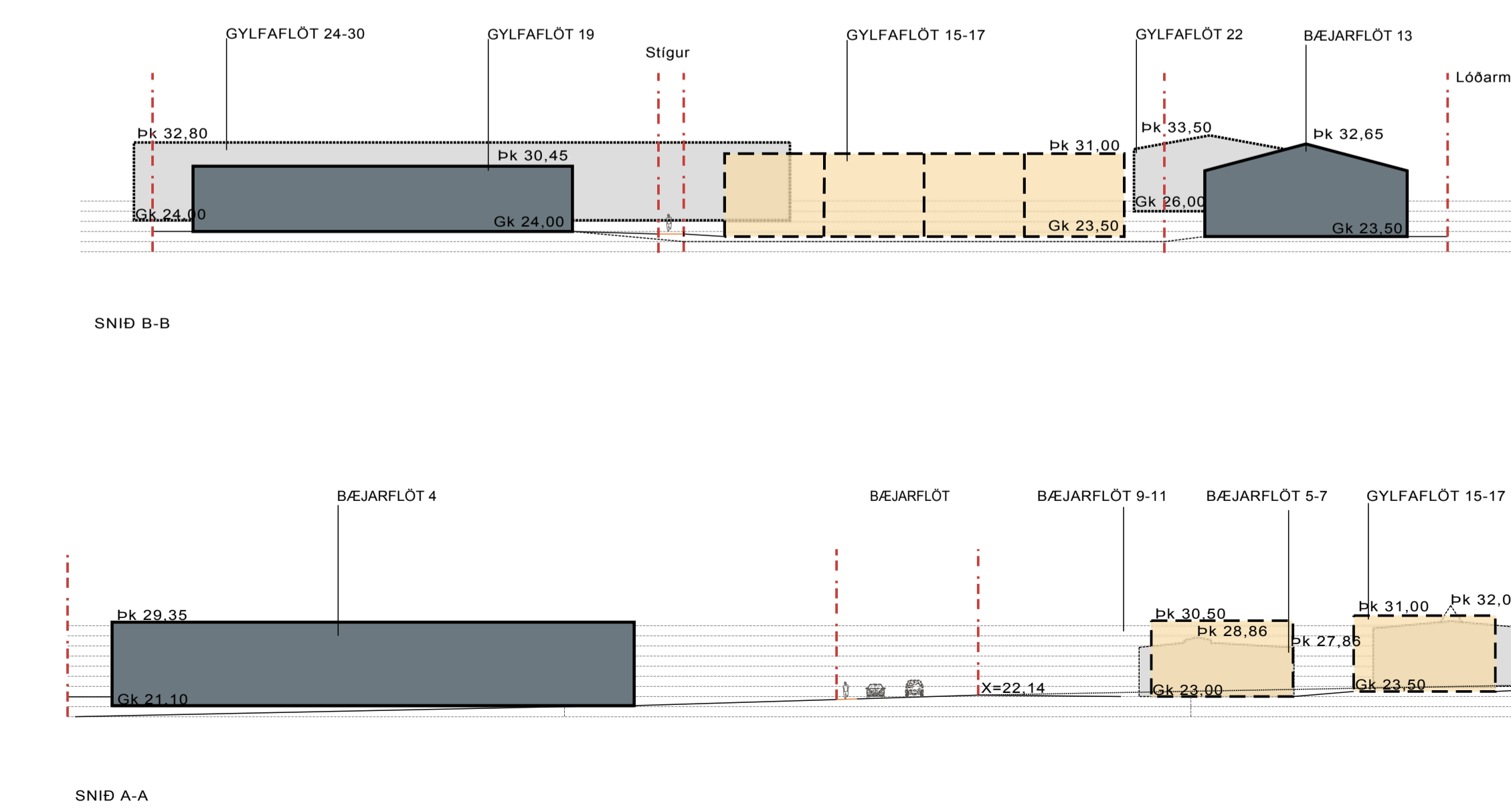
**4.4 Frágangur lóða**  
Frágangur lóða skal almennt vera í samræmi við kafla 7.2 í byggingareglugerð nr. 112/2012.  
Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir og frágang á sinni lóð og ber ábyrgð á að þær séu í samræmi við samþykktar teikningar og hæðarlínur skv. mæliblaði.  
Lóðarhafi skal ganga frá lóð sinni meðfram opnum svæðum í þeirri hæð, sem sýnd er á mæliblaðum, og bera allan kostnað af því.  
Lóðarhatar skulu hafa samráð um frágang á lóðarmörkum.



HLUTI AÐALSKIPULAGS REYKJAVÍKUR 2010-2030 ca 1:20.000

- SKÝRINGAR
- MÖRK DEILISKIPULAGSBREYTINGAR
  - LÓÐARMÖRK
  - BYGGINGARREITUR
  - BILAST/ÆDI Á LÓÐ
  - STÆRÐ LÓÐAR
  - GÖNGUSTÍGAR/GANGSTÉTTIR
  - KVÖÐ UM AÐKOMU
  - KVÖÐ UM LAGNALEIÐ

pakhalli	nýtingar hlutfall
hámarks hæð	



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 Stjórnatrónda þann \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_\_.

REYKJAVÍKURBORG  
BÆJARFLÖT 9-11 OG GYLFAFLÖT 15-17  
DEILISKIPULAGSBREYTING-TILLAGA

KVARDI-A1:	1:1000 / 500	TEIKN NR:	001
DAGS:	15.12.2015	HANNAD:	FK / ÓI
FLOKKUR:	0000-reyk: A	TEIKNAD:	FK / ER
SKRÁ:	15094-gm.dwg	VERKNR:	15094

