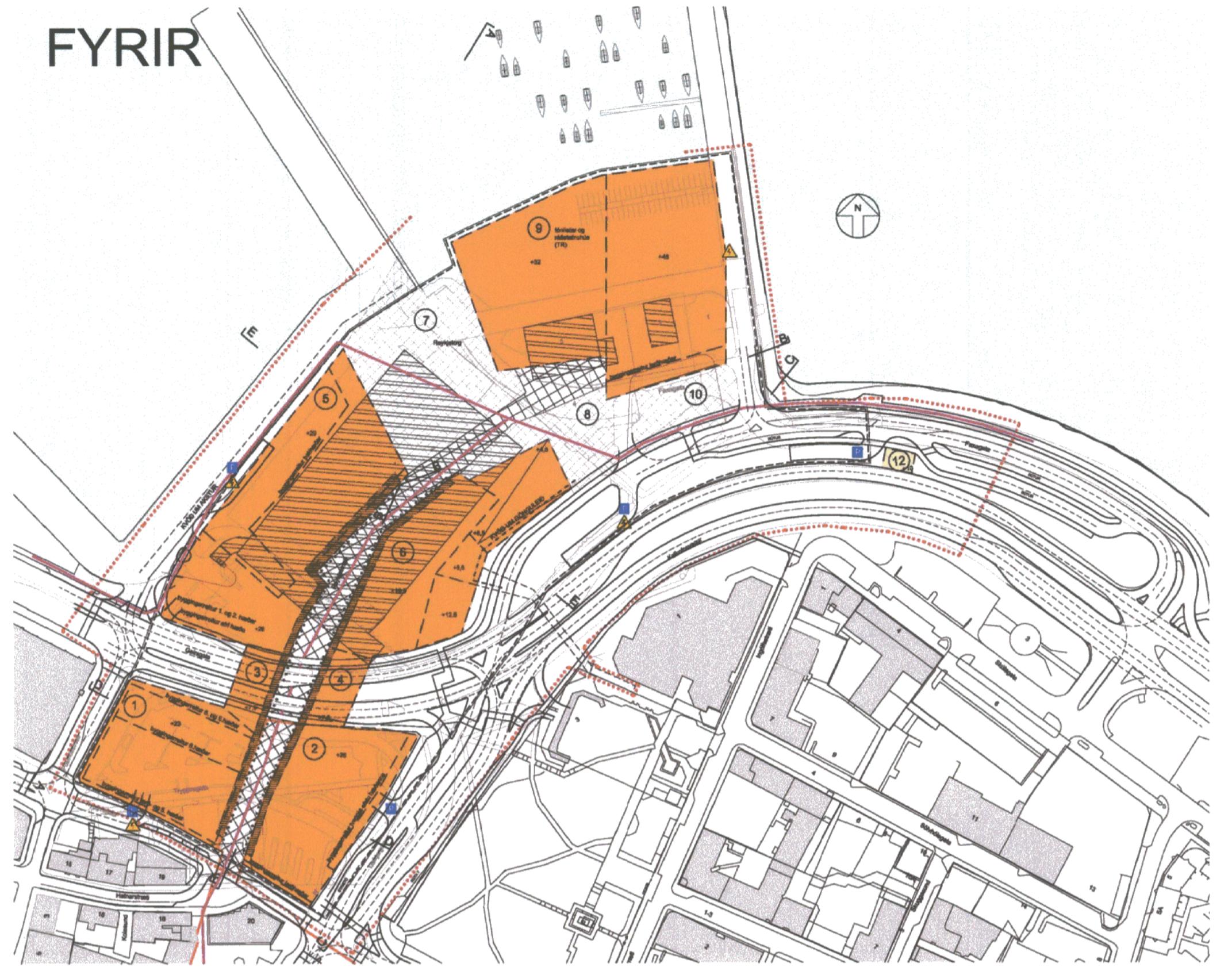


FYRIR



1:2000 NÚVERANDI DEILISKIPULAG, SAMÞYKKT Í BORGARRÁÐI REYKJAVÍKUR ÞANN 18. 5.2006

EFTIR



1:2000 TILLAÐA ÁÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI

GREINARGERD:

- Í gildi er deiliskipulag Austurhafnar samþykkt í borgarráði 18. maí 2006.
Bessi deiliskipulagsbreyting sem er í samræmi við gildandi Aðalskipulag Reykjavíkur, á svæði sem skilgreint er "miðsvæði" og felur í sér eftirfarandi atriði:
- Umferð gangandi vegfarendra þverar Geirsþóttu í götuhað að lítillega upphækkuðu bælti en ekki undir brú Geirsþótu eins og aður var aðferð. Því falla byggingarrettir 3 og 4 niður.
 - Lega Geirsþótu er færð sunnar þannig að hún myndar T-gatnamót við Lækjargötu og Kalkofnusveg. Byggingarrettir að götunni breytast við það.
 - Breytingar eru gerðar á stofnstig í gegnum svæði sjá kafla 4.6.
 - Reitur 12 fyrir skilti er færður til austurs.
 - Stærð skipulagsreits breytt lítllega og stekkar vegna nýjum heimilum göngubruar, bílastæða austast í Tryggvagötu og nýrr byggingar á Ingólfssárdi fyrir Siglingafélag Reykjavíkur - Brokey.
 - Auði ofanfallina atriða eru gerðar ýmsar minnkháttar breytingar í skilmánum sem fylgja hér á eftir.
- Greinargerð með deiliskipulagið frá 18 maí 2006 gildar áfram með neðangreindum breytingum. Breytingar deiliskipulagsins eru tilfundaðar undir kaflanúmerum upphaflegar greinargerðar þar sem þær eiga við:

4.3 Byggingarmagn og bílastæðafjöldi

I greinargerð stendur skrifð að hámarksbygningarmagn í töflu 1 miðst við birt flatarmál eins og það er skráð í skráningarskiptu. Rett er að hámarksbygningarmagn miðst við brúttostærðri.

4.4 Löð

Deiliskipulagsmörkum er breytt, þau eru staðkuð þar sem stærri hluti Ingólfssárs er teikin með. Það er við sérstökum byggingarrettir nr 13 fyrir starfsemi Siglingafélags Reykjavíkur - Brokeyjar á Ingólfssárdi. Þessi byggingarrettir er utan löðar Austurbakka 2 á landi Reykjavíkurborgar.

4.5 Akvegr og aðkomur

Gata suð-austur af byggingarrett 6 verður feld niður. Í hennar stað kemur að- og frákeyrsla frá Sæbraut að Reykjatorgi fram við Höru á reit 9.

Sæbraut að og frá bílastæði suð-austur af reit 6 verður feldur niður, en skábraut austur af Höru gerð 3 akrein, sem sameinast í 3 akrein strax og skábraut nær viðborði.

Að- og frákeyrsla í bílastæði Tryggvagötu verður færð í Pósthússtræti. Við þetta verður Tryggvagata austur af Pósthússtræti einbeint en var áður tvíbreið að inn- og úteyrusu bílahúsi.

Breytingar gerir ráð fyrir að Geirsþóttu mæl kalkofnusveg/Lækjargötu í T-gatnamótum. Skábraut í kjallara byggingarrettis nr 2 er fellur niður frá Lækjargötu og önnur tveggja skábrautar frá Faxagötu. Aðkomu akandi umferðar í bílkjallara skal vera lágstemmd og falla inn í byggingar og byggðamönnum svæðisins.

Hönnun gatna, torga, tjarna og gangstæða og stadsnetning götgagna, innan götustæðis skv. deiliskipulagsupprætti er almennt ekki bindandil nema það sem teknið sérstaðalega fram. Sú hönnun og lega sem synd er á uppræðum er því til viðmóttöku. Tillögur um ófyrirvara um breytingum götgagna, innan götustæðis skv. deiliskipulagsupprætti til samþykktar og staðfestingar í borgarráði sem breytingar á deiliskipulagi. Verulegum breytingum teljast fjölinn akreina og bílastæða á jördum, viknum gatnámota með að- og fráreinum, breytingar á aðalgönguleinum og helldarhönum á torgum og göngugötum svæðisins. Fara ber með sílkar tilloðum sem breytingu á deiliskipulagi skv. skipulagstlöggjöldum. Allar götur innan deiliskipulagsreits verða haegsakurstsvæði, 30 km./kmt., og skulu götur hannaðar og útgerðar sem sílkar. Við allar framkvæmdir og úrbætur á umferðarkerfi miðborgarinnar/miðborgarsvæðis skulu þarf gangandi vegfarendar hafðar að leiðarjösi.

4.6 Torgið, göngu og hjólaðið

Stofnstigur meðfram Sæbraut er sem bæði göngu- og hjólaðið klofnar við innkeyrslu í Faxagötu þannig að hjólaðið hlutinn fylgir Sæbraut/Kalkofnusveg/Geirsþóttu í gegnum deiliskipulagið á meðan göngustigur fer inn á Reykjatorg og Reykjavíkort. Eftirfarandi texti í kaflanum á því ekki lengur við: "Hinn stigurinn liggur þvert yfir Reykjatorg, yfir á Austurbakka og út að Geirsþóttu, síðan eftir henni til vesturs."

Áður fyrirhuguð göngubru yfir Sæbraut sunnan Seðlabanka verður feld niður. Í hennar stað kemur ljósastýrð göngutenging yfir Sæbraut við ný gatnámót suð-austur af Höru.

4.9 Hljóðóist

Ljóst er að hávaði við umferðarkerfið fer í mörgum tilvikum yfir hámarksgríð sem er 55 dB(A), samkvæmt reglugerum um hávaða nr. 724/2008. Beita verður ákváðum 1. mgr. 5. gr. reglugerar um hávaða sem heimilars undanþágu á afmörkuðum reitum sva fremi að bíðuðarhúsnaði falli undir flokk C í 1. stöð 45:2003. Samkvæmt stöðlinum skal trygg að ein hilð ibúða uppfylli þá lagmarksgríð að hávaði fer ekki yfir 50dB(A). Sjá umsögn Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur daga 30. apríl 2014.

Hljóðóist verður leyst á byggingartæknileganum hættu.

Hljóðóist við byggingar skal reikna sérstaðalega þegar frumdrög endanlegra bygginga liggja fyrir og skal trygg að hljóðóist að illum ibúðarföldum uppfylli kröfur reglugerðar um hljóðóist innandyra.

Löðarhafar ber allan kostnað að aðgerðum við að uppfylla kröfur í samræmi við reglugerð um hávaða.

4.11 Frágangur löðar

Bætt er við þeiri kröfum að fagaðilar í land- og umhverfismótun skulu hanna útivistæði í kringum húsin.

4.15 Kváðir

Feld er niður kváð um gönguleið á byggingu byggingarretts nr. 6. Gerð verður kváð um innri tengingu bílkjallara með akstursbratt og gangbratt frá norðri undir Geirsþóttu, sem tengist bílkjöllurum byggingarretta nr 1 og 2. Nyjar kváðir um umferð og vermdun vegna reits nr 13 eru í nýjum kafla 6.11.

5.5 Bílastæði

Bílastæði fyrir fattaða skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð.

Um er að eaða þéttu miðborgarbyggji í nálgæð við góðar almenningssamgöngur og helstu altvinnusvæði borgarinnar og því verður móglegt fyrir stóran hluta Ibúa að sækja vinnu fótgangandi, hjólandi eða með almenningssamgöngum. Gert er ráð fyrir einum bílastæðakjallara undir allri lóðinni og undir Geirsþóttu til að tengja reit 1 og 2 við reiti hinum meginhlíð. Bílastæði verða samnýtt þannig að þau munu nýtast betur en ella. Einlög er gert ráð fyrir að bílkjallara verði opin fyrir almenning að hluta til.

Eftirfarandi lagmarkskríður eru gerðar til fjölda bílastæða:

Ibúðir: 0,5 bílastæði á ibúð (miðað er við 100m2 í töflu).

Skrifstofuhúsnaði: 1 bílastæði á 150m2.

Verslun, þjónusta og hótel: 1 bílastæði á 300m2.

Fyrir viðmið um hámarksfjöldu bílastæða á svæðinu munu gilda samanþrótt.

6.2 Reitur 1

Þar sem byggingarrettirnar hefur stækkað lítllega er sú breyting gerð á sérákvæðum fyrir reit 1 að byggja má ná að hámarki 15.000m2, auð 1.200m2 í kjallara. Gert er ráð fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi á fyrstu og hluta kjallaraðar. Á eftir hæðum eru ibúðir en þó heimilt að hafa verslunar- og þjónustu á annarri hæð. Vísad er í kafla 4.5 hér að framan um lágstemmda aðkomu akandi umferðar. Að öðru leiti eru sérákvæðin obreytt.

6.3 Reitur 2

Þar sem byggingarrettirnar hefur minnkað talsvert er sú breyting gerð á sérákvæðum fyrir reit 2 að byggja má ná að hámarki 10.900m2. Óbreytt magn er heimilt að byggja í kjallara eða 1.000m2. Gert er ráð fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi á reitnum, en heimilt að byggja ibúðar á 5- og 6. hæð. Að öðru leiti eru sérákvæðin obreytt.

6.4 Reitur 3 og 4

Byggingarrettir 3 og 4 falla niður. Við þetta minnkar byggingarmagn á skipulagsréttum alls 1450m2.

6.5 Reitur 5

Gerðar eru eftirfarandi breytingar á sérákvæðum fyrir reitinn. Vísad er í kafla 4.5 hér að framan um lágstemmda aðkomu akandi umferðar. Reiturnir eru nái ekki bara fyrir hótel og sá eini lóðinni, heldur eru einnig leyfðar ibúðir. Reiturnir stekkar lítllega en að verður einungis heimilt að byggja 6 hæðar þar sem hámarksréttur verður +25m. Byggingarmagn er obreytt p.e. 28.000m2 ofanþarðar og 2.000m2 í kjallara sem dreigt frá nýtingu á reit 11. Annað í sérákvæðum er obreytt.

6.6 Reitur 6

Gerðar eru eftirfarandi breytingar á sérákvæðum fyrir reitinn. Reiturnn stækkar talsvert og því má á reithnum ná byggja að hámarki 14.500m2. Óbreytt magn er í heimilt að byggja í kjallara eða 2.000m2. Hámarksrétt byggingsar er nú +22 i stað +19 áður og heimilt að byggja 5 hæðar næst Reykjavíkstræti. Gert er ráð fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi á reithnum. Kvóð um umferð gangandi er feld niður. Að öðru leiti eru sérákvæðin obreytt.

6.7 Reitur 7, 8 og 10

Gerðar eru eftirfarandi breytingar á sérákvæðum fyrir reitinn. Á reit 7 má ná einungis byggja 500m2 á einni hæð ofanþarðar og skulu ystu mörk byggings ekki vera nær reit nr 5 en 8m. Reitur 8 fellur niður. Að reit nr 10 má ná aðeins byggja að hámarki 150m2 á einni hæð ofanþarðar. Reitur 7 og 10 minnka lítllega. Gert er ráð fyrir verslunar eða þjónustu í heimiliðum byggungum. Byggingarheimildir í kjallara eru óbreyttar. Að öðru leiti eru sérákvæðin obreytt.

6.9 Reitur 11

Gerðar eru eftirfarandi breytingar á sérákvæðum fyrir reitinn. Eftirfarandi lágmarkskrófur eru gerðar til fjölda bílastæða til vildbótar við númerandi stæð að svæðinu:

Ibúðir: 0,5 bílastæði á ibúð (miðað er við 100m2 í töflu).

Skrifstofuhúsnaði: 1 bílastæði á 150m2.

Verslun, þjónusta og hótel: 1 bílastæði á 300m2.

6.10 Reitur 12

Með þessari deiliskipulagsbreytingu er gert ráð fyrir að reit 12 fyrir skilti verði færður til austurs að mótmum Sæbrautar og Kalkofnusvegar.

Eldri skilmálar falla niður og skilmálar eftir breytingu verða eftirfarandi:

Reitur skiltis sem merktur er 12 á deiliskipulagsupprætti er fyrir skilti vegna Höru tónlistar- og ráðstefnuhúss. Reiturnn er færður frá númerandi stæð að nýjan stæð vestan gatnamót Sæbrautar og innkeyrslu íhlígeyslu Höru. Ákvæð skal nákvæma staðsetningu þess í samræmi við samgöngudelil Reykjavíkurborgar. Reiturnn er á borgarlandi. Sækja skal um byggingarleyfi fyrir skiltinum í samræmi við þessa skilmála.

Stærð reitins er óbreytt, 9 x 14 metrar eða 126 m2. Allir hlutar skiltins skulu rúmast innan byggingarrettsins. Undirstöður megar með 11 litlum hálta út fyrir reitinn og vera lóð. Þríhyrndar í lagiðu sín framarlega með fláttum skiltum.

Gerðar eru miklar kröfur um ólitit skiltisins og skal yfirbragð þess vera einfalt, stillreint, bæði varðandi efnisval, yfirbragð, illi og form. Efnir búðarvirks og skiltis skilti þarf að vera úr vónendum og varanlegu ehf sem pollir vel álag veðurs og náðeigur við umferðargötu. Skiltiflár skal vera sambærileg til allra átt og verði því hvorki framhlíði náhlíði skiltit.

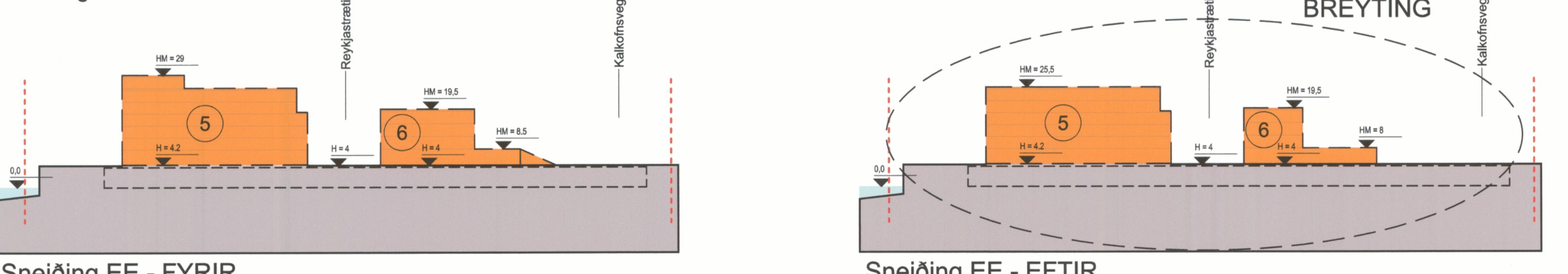
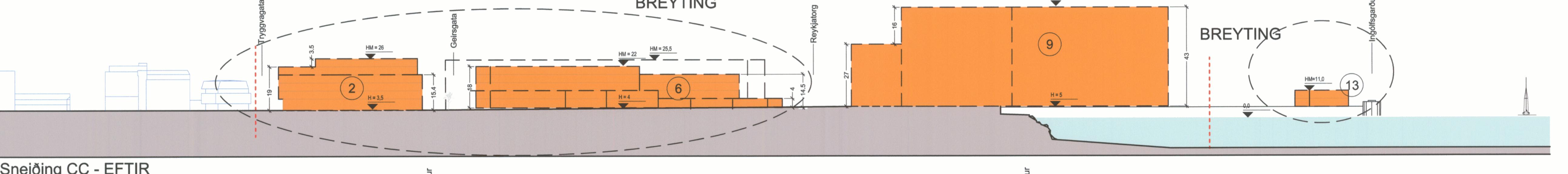
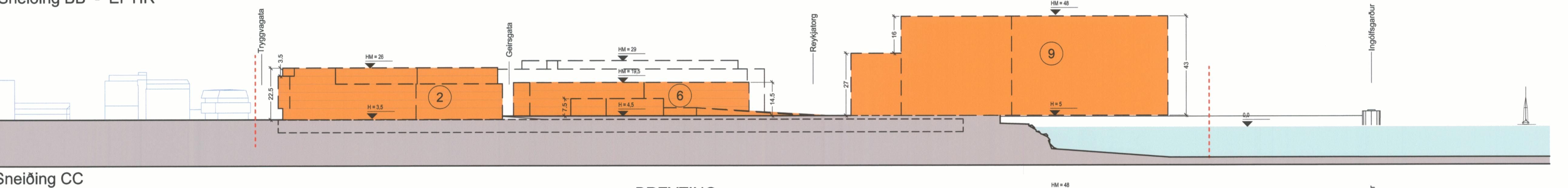
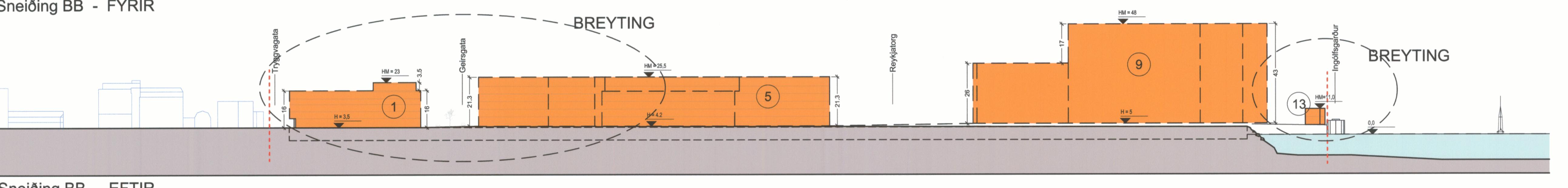
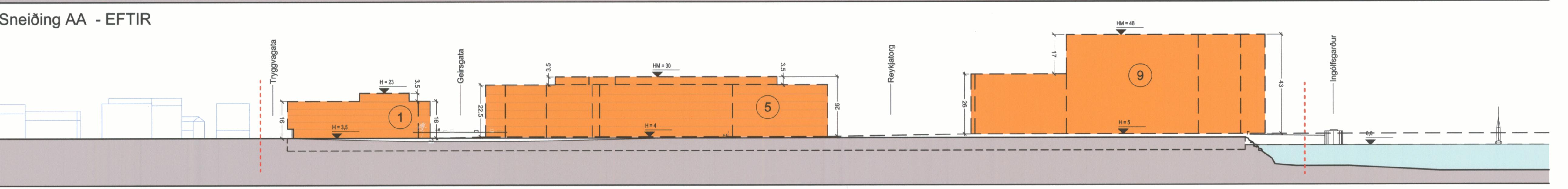
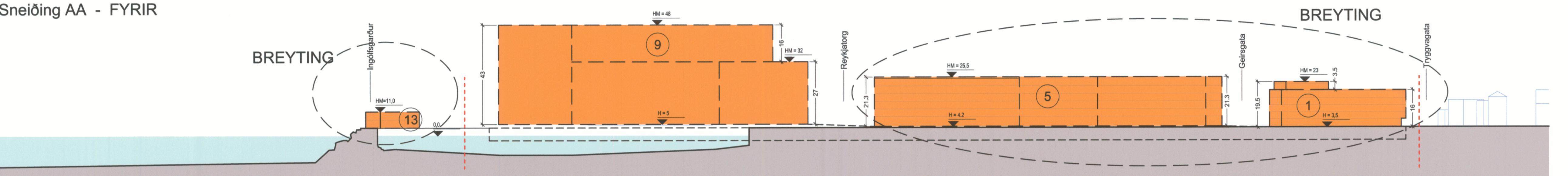
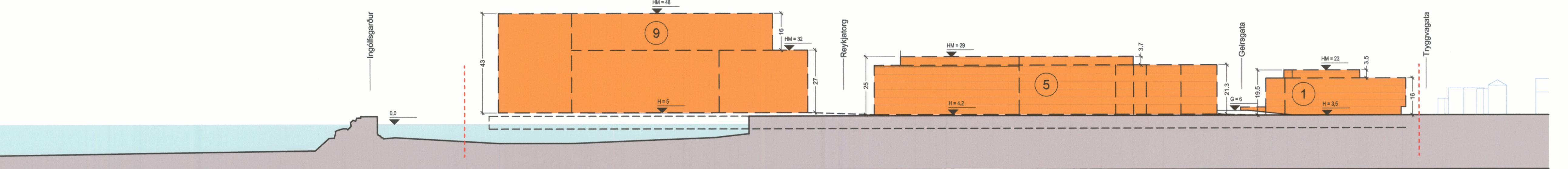
Á skiltinu er eingöngu heimilt að birta kynningar að viðbórum tengdum Höru tónlistar og ráðstefnuhúsi. Heimilt er að koma fyrir gögvænt lýsingu á skiltit. Ekki er heimilt að vera með fléttiskilti, ljóskastlikti náhlíði skiltit.

Hámarksrétt skilti yfir sjávarmálli er í kóta K +10 m.y.s. eða 5 metra yfir götuháð. Leitast skal við að halda stærð skiltis í lágmárti. Í samræmi við skipulagsregluger 5.3.2.4. gr. skulu upplýsingar- og auglysingaskilti ekki hafa trufundi áhrif á umferðum.

Fylgjaskil: Umhverfiskýrsla dags í desember 2013

Breytingar frá auglýstri breytingu á deiliskipulagi:

Deiliskipulagsbreyting sem samþykkt var 07.10.2010 og tók ekki gildi þar sem ekki var birt auglysing um samþykkt þess í B-deild Stjórnarhlíðina innan freski frá samþykkt borgarráðs, í samræmi við 2. mgr. 42. gr. skipulagslagu nr. 123/2010, hefur við gerð þessa breytingu á deiliskipulagi verið felt inn í samþykktu deiliskipulagsbreytingu, að svo miklu leyti sem við ó. Áuk þess þessar breytingar eru með að akandi gestir nýtt bílastæði í kjallara Austurhafnar. Vegna byggingarinnar er kvóð um almennum umferði gangandi fólk, vinnumáta og bifreiða vegna flutninga um byggingum. Kvóð um er að allar lagrin vegna byggingarinnar tengist lagmarksréttar borgarráðs. Kvóð um er að plistsig að lagnasvæðinu haldist óskerti. Tryggja skal áframhlándi aðgengi og aðkeyrslu að yfir hólu Ingólfssárs. Ekki er heimilt að skerað eða breyta hlóðsu Ingólfssárs frá árunum 1913 - 191



- SKIPULAGSMÓRK
- LÓÐAMÓRK
- - - BÍLAKJALLARI
- • • VERSLANIR OG PJÓNUSTA Á JARDHÆÐ
- STOFNSTIGUR
- ■ ■ BYGGINGARREITUR
- ▨▨▨ GÖNGUGATA
- ▨▨▨ TORG-byggingarreitur, sjá kafla 6.7
- ▨▨▨ FJARLÆÐ HÚS
- ▨▨▨ BYGGÐ
- ▨▨▨ INNSKOT I FRAMLÍD
- ▨▨▨ BÍLASTÆDI
- ▨▨▨ HAFNARVÆÐI
- ▨▨▨ BYGGINGARREITUR FYRIR TR SKILTI
- P ADKOMA BÍLASTÆDAKJALLARA
- ⚠️ STADSETNING SPENNUSTÖÐVA-NEDANJARDAR
- HM = 48 HÁMARKSHÆÐ
- HM = 5 ADKOMUHÆÐ
- +48 HÁMARKSHÆÐ
- BREYTING
- STOPPISTÖÐ STRÆTISVAGNA
- ⑥ NÚMER BYGGINGARREITS

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt

I umhverfis- og skipulagann 4.6. 2014

I borgarræði pann 5.6. 2014

Tillagan var auglýst frá 23.12.2013.

með athugasemdir ferst til 3.2.2014

Eggun Atlanum

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild

Stjórnartíðinda pann 25. júní 2014.

Utgáfa / Dagsetning / Teknari / Breyting



AUSTURHÖFN - DEILISKIPULAG

DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR - SNEIÐINGAR

MKV.: 1:1000
DAGS: DAGS.: 11.12.2013
TEIKNAD: SE
SKRA: 1330-02

1330-02