

## Ártúnshöfði - iðnaðarsvæði Endurskoðun skipulags 1998-99

Athugun á nýtingu og landnotkun  
Tillögur um breytingar  
Lagt fram til kynningar í skipulags- og umferðarnefnd 15.3.1999.

Unnið fyrir Borgarskipulag og byggingarfulltrúann í Reykjavík  
(Júlí 1998 (handrit), febrúar 1999.)

Teiknistofan Skólavörðustíg 28 sf., Reykjavík  
Landslag ehf., Þingholtsstræti 27, Reykjavík

Skipulag:   
Stórnun

Mótt: 24 JUNI 1999

Málmr. 99.06.082

## Ártúnshöfði - iðnaðarsvæði Endurskoðun skipulags 1998-99

Athugun á nýtingu og landnotkun  
Tillögur um breytingar  
Lagt fram til kynningar í skipulags- og umferðarnefnd 15.3.1999.

Unnið fyrir Borgarskipulag og byggingarfulltrúann í Reykjavík  
(Júlí 1998 (handrit), febrúar 1999.)

Teiknistofan Skólavörðustíg 28 sf., Reykjavík  
Landslag ehf., Þingholtsstræti 27, Reykjavík

## **0.0 Efnisyfirlit**

### **1.0 Inngangur**

1.1	Afmörkun svæðisins	bls. 4
1.2	Upphaf skipulags	bls. 4
1.3	Upphaflegir skilmálar	bls. 4
1.4	Breytingar sem orðið hafa	bls. 5
1.5	Endurskoðun skipulags	bls. 5

### **2.0 Núverandi staða mála.**

2.1	Ástandskönnun	bls. 6
2.2	Byggingarmagn	bls. 6
2.3	Óbyggðir byggingarreitir	bls. 7
2.4	Byggingar ekki í samræmi við teikningar	bls. 7
2.5	Frágangur gatna, lóða, lóðamarka og opinna svæða. Reitur H.	bls. 7
2.6	Gatnakerfi	bls. 7
2.7	Bílastæði	bls. 8
2.8	Opin svæði, ræktunarsvæði, borgarland	bls. 9

### **3.0 Endurskoðun skipulags.**

3.1	Inngangur.	bls. 10
	3.1.1 Gatnakerfi	
3.2	Tillögur um breytt lóðamörk, aðkomu að lóðum	bls. 10
	3.2.1 Stórhöfði/Smiðshöfði	bls. 10
	3.2.2 Bíldshöfði	bls. 11
3.3	Opin svæði	bls. 11
3.4	Stígar	bls. 11
3.5	Strætisvagnar	bls. 12

### **4.0 Nýir skilmálar fyrir iðnaðarsvæði á Ártúnshöfða**

4.1	Aðkoma að lóðum	bls. 13
4.2	Girðingar á lóðamörkum	bls. 14
4.3	Bílastæði	bls. 15
4.4	Byggingar reistar án leyfis	bls. 15
4.5	Opin svæði, borgarland	bls. 16

<b>Viðauki nr. 1.</b>	Skilmálar fyrir iðnaðarsvæði á Ártúnshöfða samþykktir í skipulagsnefnd 22.3.1971.	bls. 18
<b>Viðauki nr. 2.</b>	Tillaga að sérskilmálum fyrir Smiðshöfða 7-17.	bls. 20
<b>Viðauki nr. 3.</b>	Tillaga að sérskilmálum fyrir Bíldshöfða 8 -18.	bls. 22
<b>Viðauki nr. 4.</b>	Yfirlit um lóðastærðir og byggingarmagn á einstökum lóðum eftir reitum.	bls. 24

<b>Kortaskrá:</b>	Kort nr. 1	Mörk skipulagssvæðis og reitaskipting.
	Kort nr. 2	Ártúnshöfði , yfirlitskort yfir iðndarlóðir sept. 1969.
	Kort nr. 3	Ártúnshöfði, skýringar og skilmálar 22.3.1971.
	Kort nr. 4	Ártúnshöfðiúsómetrísk yfirlitsmynd, 1983.
	Kort nr. 5	Skipulagssvæðið, flokkun eftir landnotkun.
	Kort nr. 6	Skipulagssvæðið, flokkun eftir nýtingarhlutfalli.
	Kort nr. 7	Skipulagssvæðið, samþ og ósamþykkytar byggingar.
	Kort nr. 8	Dæmi um hverfiseiningu, reitur H.
	Kort nr. 9	Göngustígar og biðstöðvar SVR.
	Kort nr. 10	Gróður og stígar.
	Kort nr. 11	Tillaga að deiliskipulagi fyrir stækkun lóða við Smiðshöfða 7-19/Stórhöfða.
	Kort nr. 12	Tillaga að deiliskipulagi fyrir stækkun lóða við Bíldshöfða 8-18.
	Yfirlitskort	Skipulagsuppdráttur af endurskoðun deiliskipulags fyrir Ártúnshöfða er aftast í heftinu í mkv. 1:4000.

## 1.0 Inngangur.

Endurskoðun skipulags á Ártúnshöfða er samstarfsverkefni Borgarskipulags og byggingarfulltrúans í Reykjavík. Ólafur Halldórsson, Borgarskipulagi og Trausti Leósson, byggingarfulltrúaembættinu eru fulltrúar þeirra stofnana. Stefán Örn Stefánsson, arkitekt, Teiknistofunni Skólavörðustíg 28 sf. er ráðgjafi og vinnur verkið í samstarfi við Landslag ehf., Þingholtsstræti 27, - en af þeirra hálfu hafa Reynir Vilhjálmsson og Finnur Kristinsson, landslagsarkitektar haft umsjón með verkinu.

### 1.1 Afmörkun svæðisins.

Svæðið afmarkast af lóðum við Bildshöfða í suðri, Stórhöfða í norðri, Breiðhöfða í vestri og Höfðabakka í austri og nær ennfremur til lóða við Eirhöfða og Eldshöfða. Svæðið er alls um 30 ha.

Í upphaflegu skipulagi var svæðinu skipt í deildir, A, B, C o.s.frv. Fasteignamat ríkisins notar staðgreiniskiptingu, sem að hluta til er óhentug þessu skipulagi, þ.e. milli reita E og F annars vegar og G og H hins vegar. Hér er því sett fram ný skipting í svæði eða reiti og merkt bókstöfum og miðast töflur og samantektir við þá skiptingu. Sjá yfirlitskort um afmörkun svæðis og skiptingu í reiti, kort nr. 1.

### 1.2 Upphaf skipulags.

Ártúnshöfði var skipulagður sem iðnaðarsvæði sem ein heild í framhaldi af gerð Aðalskipulags Reykjavíkur 1962-'83. Þá var mikil eftirspurn og brýn þörf fyrir iðnaðarlóðir af mörgum mismunandi stærðum í Reykjavík. Skipulagið ásamt skilmálum var samþykkt endanlega í borgarstjórn í febrúar 1969.

Innan þess reits sem þá var skipulagður voru 165.656 ferm. lóðir og 66.928 ferm. í byggingum. Svæðinu var skipt í fimm deildir og greint á milli tegunda starfsemi, s.s. bílaiðnaðar, véla- og stáliðnaðar, timburiðnaðar og ýmiss iðnaðar en Bifreiðaeftirlit ríkisins var auk þess með mjög stóra lóð 15.000 ferm., þar sem jafnframt voru íþróttasvæði og verslun og þjónusta, alls um um 45.000 ferm. lóða, í fimmtu "deildinni", eða 210.000 ferm. lóða alls. Sjá yfirlitskort skipulags frá 1969, kort nr. 2.

### 1.3 Upphaflegir skilmálar.

Skilmálar voru fáir og einfaldir og tóku til: *Aðkomu*, er aðeins skyldi vera frá húsagötum, byggt skyldi á *einni hæð*, *þakform var ákveðið* en húsin voru að miklu leyti sambyggð og því nauðsynlegt talið að ákveða það. *Gólfkótar* voru ákveðnir á hverju einstöku húsi en leyfð frávik, sem hefðu þó ekki áhrif á hæð hússins frá fastsettum gólfkóta. *Bilastæði* voru sýnd á uppdrætti og mæliblöðum og var leyfilegt að breyta staðsetningu en ekki fjölda. Fjöldi þeirra miðaðist við *1 bilastæði fyrir hverja 25 ferm.* gólfflatar. Skilmálar voru um *girðingar* og sýnd dæmi um girðingar úr timbri og bárujúarni. Gerð skyldi grein fyrir girðingum á byggingarnefndarteikningum. Leðbeiningar voru um *litaval* auk almennra skilmála veitustofnana. *Nýtingarhlutfall* var ákveðið 0.4 á hverri lóð, eins og sjá má af framangreindum stærðum. (Skilmálar frá 1969 eru birtir sem viðauki við greinargerð þessa.) Sjá einnig leiðbeiningarmynd og skilmála frá 1969, kort 3.

Árið 1983 var samþykkt skipulag fyrir norðvestur hluta svæðisins, en þar höfðu ýmsir komið sér fyrir með aðstöðu til m.a. málmsteypu, viðgerða, Vökuportið var þar o.fl. Mikill þrýstingur var á aukna nýtingu frá því sem verið hafði og var hún ákveðin 0.5 í þessum reitum (A, B og C) í stað 0.4 í eldri hlutanum og fjöldi bílastæða ákveðinn 1 bílast. pr. 50 ferm. gólfplatlar á því svæði.

Alls var þá skipulagt um 90.000 ferm. svæði við Eirhöfða og Eldshöfða.

Innan marka svæðisins eru því nú alls um 300.000 ferm eða um 30 ha.

Gefnir voru út sérskilmálar fyrir nýjar lóðir á þessu svæði, sem í öllum aðalatriðum voru samhljóða eldri skilmálum. Ákvæðum um nýtingarhlutfall og fjölda bílastæða á lóð var breytt í meðförum skipulagsnefndar eins og áður var getið.

Sjá yfirlitsmynd yfir Ártúnshöfða, kort 4.

#### 1.4 Breytingar sem orðið hafa.

Landnotkun á skipulagssvæðinu hefur breyst, t.d. hefur hlutfall þjónustugreina, skrifstofustarfsemi og verslunarstarfsemi orðið mun hærra innan hverfisins en áætlað var og ráðgert. Ennfremur hefur verulega meiri nýting verið heimiluð á einstökum lóðum en ráð var fyrir gert, sjá töflu 1 hér á eftir.

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 1962 - 1983 var landnotkun í Ártúnshöfða skilgreind sem iðnaðar- og vörugæymslusvæði. Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 1984 - 2004 var landnotkun í Ártúnshöfða austan Breiðhöfða, sunnan Stórhöfða skilgreiningu landnotkunar breytt í blandað atvinnu- og verslunar- og þjónustusvæði.

Vöxtur borgarinnar til austurs og norðurs hefur breytt afstöðu iðnaðarhverfisins innan borgarinnar og höfuðborgarsvæðisins og þar með haft áhrif á tegund starfsemi og samgöngur við hverfið.

Jafnframt hefur slæm umgengni, skortur á frágangi, þ.m.t. girðingum um lóðir og umgengni á almenningsvæðum eða borgarlandi verið vaxandi vandamál.

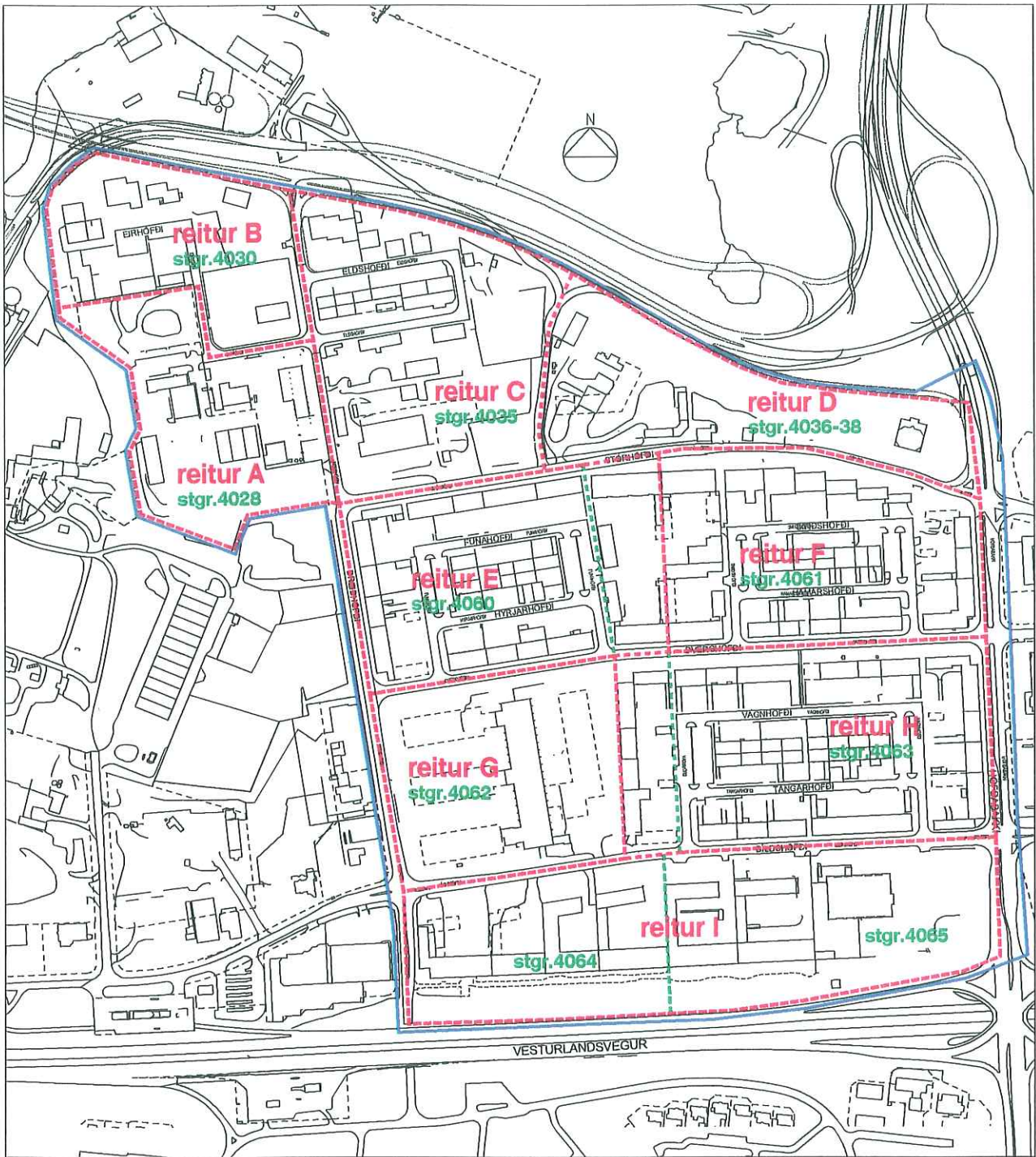
Byggingar hafa verið leyfðar á tveimur hæðum þar sem efri eða neðri hæðin hefur ekki haft aðgang öðru vísi en um borgarland og þar sem engin aðkoma var ráðgerð.

Sjá yfirlit um núverandi landnotkun, kort 5 og kort 7, sem sýnir m.a. landnotkun í óleyfi utan lóðarmarka.

#### 1.5 Endurskoðun skipulags.

Með endurskoðun þessari verður reynt að bæta umhverfis- og skipulagsmál á Ártúnshöfða með því m.a.:

- a) bæta útlit og yfirbragð, t.d. með gróðri og frágangi á borgarlandi, meðfram götum, o.s.frv.
- b) leysa tiltekin vandamál er snerta lóðamörk og aðkomu á afmörkuðum svæðum
- c) framfylgja skilmálum um notkun t.d. bílastæða á borgarlandi, girðingar á lóðamörkum og ákveða hvernig bregðast skuli við óleyfisbyggingum.
- d) taka saman yfirlit um hvað og hversu mikið byggt hefur verið til að fá rétta mynd af nýtingu og landnotkun.
- e) setja fram nýja skilmála sem taka m.a. á nýtingarhlutfalli og bílastæðum á lóð.



SKÝRINGAR

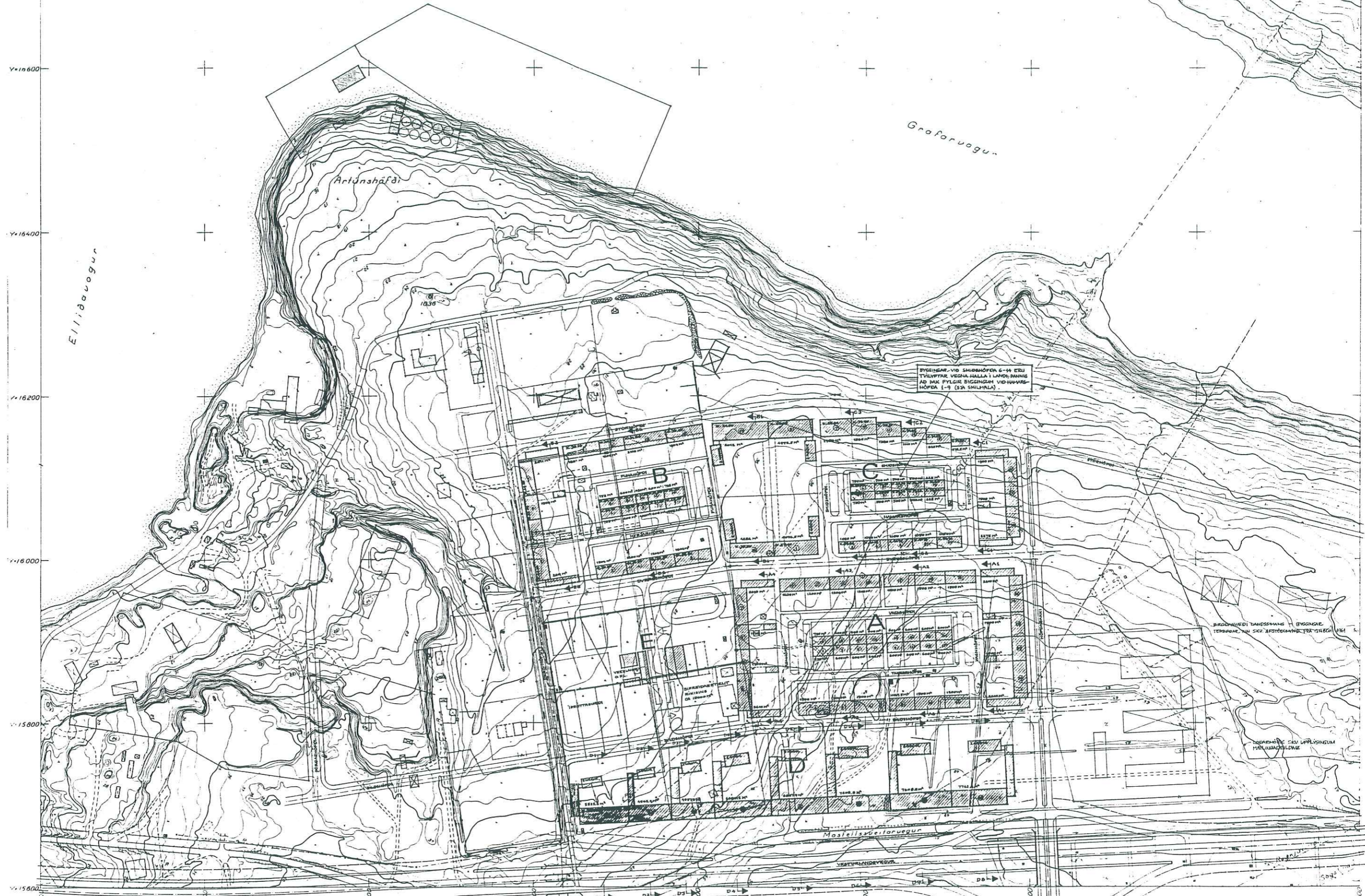
- reitur G Heiti á reitum samkvæmt greinargerð
- Mörk á reitaskiptingu samkvæmt greinargerð
- stgr. 4062 Nr. á staðgreinireitum
- Mörk á staðgreinireitum
- Mörk skýpulgssvæðis

ÁRTÚNSHÖFÐI  
KORT NR. 1  
staðgreinireitir

ENDURSKOÐUN SKIPULAGS 1998

TEKNIstofan SKÓLAVÖRDUSTÍG 28 SF. 101 REYKJAVÍK  
Sími: (+354) 552 1760 Fax: (+354) 552 1887 Netfang: hsk@hsk.is





Myndmál kort  
 FORV ERK.ÖS  
 Hn.1 Reykjavíkurfir 1951  
 Höðarkort Reykjavíkur 1948-1950  
 Grunnlinu- og hæðarmalning  
 Skrifstofur þegarverkfæðinga 1956  
 Myndir teknar 13.9.1956  
 Myndaveið: W-RC5 c-115 a  
 Myndþrjúrníngamallt i W-A7 í apr-mai 1957  
 Teiknað: W-A7 í apr-julí 1957  
 Myndmálkvæði: 1:16000  
 Kartmálkvæði: 1:2000  
 Mismunur hæðarlína í m

	BILAMNADUR O.FL.	LEIÐI SAMTALS	BYGGINGAR SAMT.
A	BILAMNADUR O.FL.	43.707,5 M <sup>2</sup>	17.610,0 M <sup>2</sup>
B	VÉLA- OG STÁLINDADUR	37.444,0 M <sup>2</sup>	14.601,4 M <sup>2</sup>
C	TIMBURINDADUR O.FL.	33.056,5 M <sup>2</sup>	14.137,5 M <sup>2</sup>
D	ÝMIS INDADUR, VÉLALEIGA O.FL.	51.448,4 M <sup>2</sup>	20.580,0 M <sup>2</sup>
	SAMTALS	165.656,4 M <sup>2</sup>	66.928,9 M <sup>2</sup>
E	BYGGINGARFELT BÚSINGA, /REZUNAR- OG FRÍSTUNDAVÆÐI		

SKÝRINGAR:  
 ⊙ : HÚSNÚMÉR  
 ⊙ : KÓTI Á GÓLFU  
 1800 M<sup>2</sup> : STÖÐ LÓÐAR  
 ALLAR BYGGINGAR ERU EINLYFTAR NEMA ÞAR GEM ANNAD ER NEFNT

TEIKNAD Í APRÍL 1968, SE&O - HJ  
 SPENNIRÓÐ Í REIT A - JÚLÍ 68 - HJ  
 ELDESK. OG BREYTT - DEB. '69 - HJ

REYKJAVÍK . 1:2000 bl.441  
 (26)  
**ÁRTÚNSHÖFÐI** TEIKNING NR. 3.300  
 YFIRLITSKORT YFIR IÐNADARLÓÐIR  
 REYNIR VILHJÁLMSOON, GARDARKITEKT - STEFAN JÓNSSON, ARKITEKT  
 BERGSTADASTRÆTI 52, REYKJAVÍK - SÍMAR 2.1760 OG 2.1875



# Kort nr. 3, Ártúnshöfði, skýringar og skilmálar, 22.3.1971.

## SKILMÁLAR :

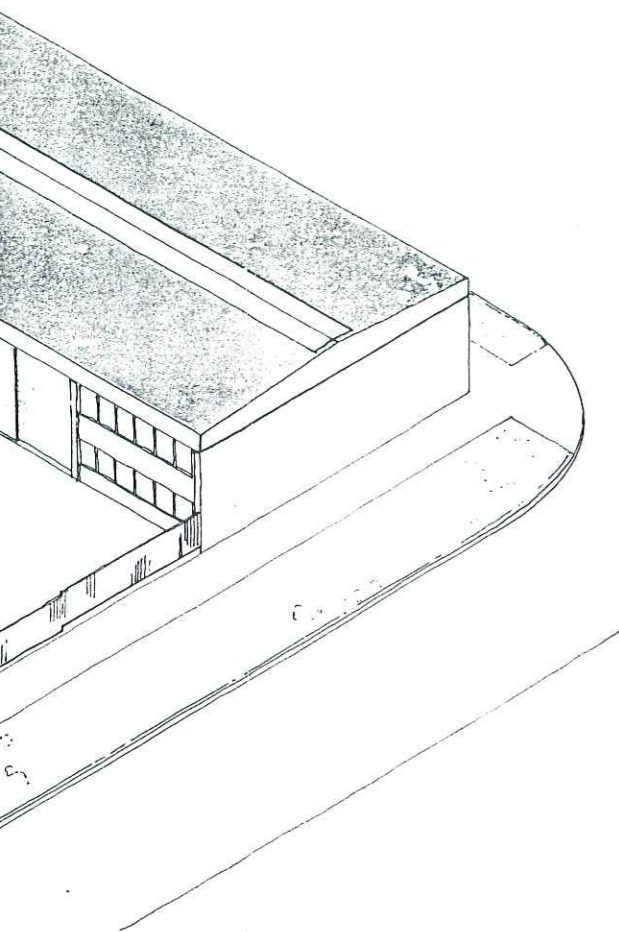
SKILMÁLAR MED IDNADARLÖDUM Á SVÆÐI ÞVI, SEM TAKMARKAST AÐ SUNNAN AF VESTURLANDSVEGI, AÐ VESTAN AF BREIÐHÖFÐA, AÐ NORDAN AF STÖRHÖFÐA OG AÐ AUSTAN AF HÖFDABAKKA. SVÆÐINU ER SKIPT Í DEILDIR, A, B, C, D OG E:

- A - DEILD TAKMARKAST AF GÖTUNUM DVERGSHÖFÐA, HÖFDABAKKA, BILDSHÖFÐA OG VESTURMÖRKUM LÓÐA VESTAN VAGNHÖFÐA.
  - B - DEILD TAKMARKAST AF DVERGSHÖFÐA, BREIÐHÖFÐA, STÖRHÖFÐA OG AUSTURMÖRKUM LÓÐA AUSTAN FUNAHÖFÐA.
  - C - DEILD TAKMARKAST AF STÖRHÖFÐA, HÖFDABAKKA, DVERGSHÖFÐA OG VESTURMÖRKUM LÓÐA VESTAN SMÍÐSHÖFÐA.
  - D - DEILD TAKMARKAST AF BILDSHÖFÐA, HÖFDABAKKA, VESTURLANDSBRAUT OG BREIÐHÖFÐA.
  - E - DEILD TAKMARKAST AF BILDSHÖFÐA, BREIÐHÖFÐA, DVERGSHÖFÐA OG VESTURMÖRKUM LÓÐA VESTAN VAGNHÖFÐA.
- SKILMÁLAR ÞESSIR NÁ EKKI TIL ÞESSARAR DEILDAR.

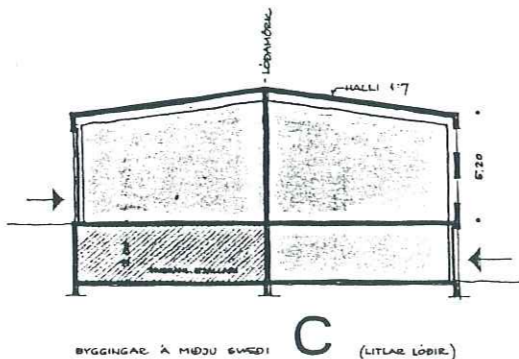
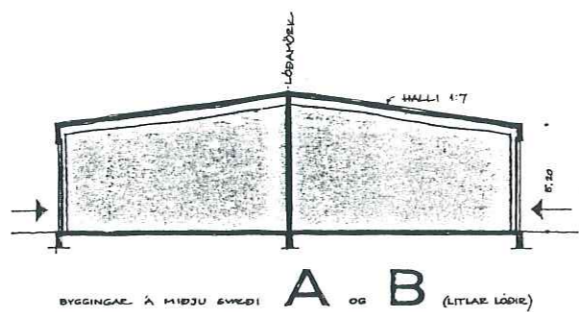
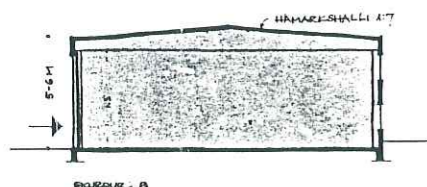
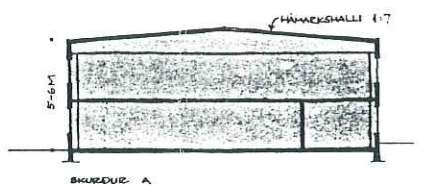
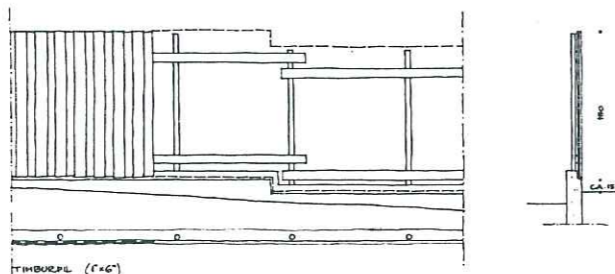
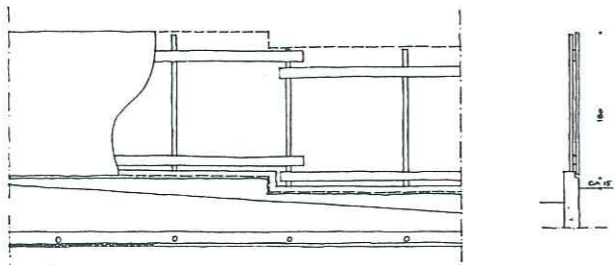
1. ADKOMU AÐ LÖDUM SKAL AÐKINS VERA FRÁ HÚSAGÖTUM, EN ÞAR EÐU: FUNAHÖFÐI, HYRJARHÖFÐI, SMÍÐSHÖFÐI, HAMARSHÖFÐI, VAGNHÖFÐI OG TANGARHÖFÐI. LÖDIR SUNNAN BILDSHÖFÐA FÁ AÐKINS AÐKOMU FRÁ BILDSHÖFÐA.
2. BYGGJA SKAL Á EINNI HÆÐ, NEMA ÞAR SEM ANNAD ER TEKID FRAM. STÆÐ HÚSA SKAL VERA EINS OG MÆLIGLÖÐ SÝNA. HEIMILT ER AÐ HAFNA KJALLARA ÞAR SEM JARÐVEGSDYPI OG HALLI Í LANDI GEFNA TILFERNI TIL. ATHYGLI SKAL VAKIN Á ÞVI, AÐ RÚMMÁL HUGSANLEGS KJALLARA VERÐUR TEKID MED TIL ÚTREIKNINGS Á GATHAGERÐARGJALDI.
3. ÞAKFORM SKAL VERA SEM HÉR SEGIR: VERKSTÆÐISHÚS ÖLL, ÖNNUR EN ÞAU, SEM EÐU Í MIÐHLUTA HVERRAR DEILDAR, SVO OG TVEGGJA HÆÐA HÚS, ÆTLUÐ FYRIR VERZLUNAR- OG SKRIFSTOFUADSTÖÐU, EN ÞAU EÐU Á LÖÐUNUM SUNNAN BILDSHÖFÐA, LÖÐUNUM NR. 17 OG 21 VIÐ FUNAHÖFÐA OG LÖÐUNUM NR. 1 OG 5 VIÐ SMÍÐSHÖFÐA: SÖÐULÞAK MED HÁMARKSHALLA 1:7, MÆNIR FYRIR MIÐJU HÚSI. SKYLI, TENGI- OG HLIÐARBYGGINGAR: HÁMARKSHALLI 1:7. VERKSTÆÐISHÚS Í MIÐHLUTA HVERRAR DEILDAR (ÞE. DEILD A, B OG C), EN ÞAR ERU HÚS SAMSTÆÐ Á LÖÐAMÖRKUM: SAMEIGINLEGT SÖÐULÞAK MED FÖSTUM HALLA 1:7; MÆNIR FYRIR LÖÐAMÖRKUM SAMHLIDA AÐKOMUGÖTUM.
4. GÖLFKÓTI ER ÁKVEÐINN Á HÆÐARBLADI FYRIR HVERT EINSTAKT HÚS. LEYFILEGT ER ÞÓ AÐ BREYTA HÆÐARLEGU GÖLFPLÖTU TIL HÆKKUNAR EÐA LEKKUNAR, EFTIR ÞVI SEM JARÐHALLI OG AÐRAR KRINGUMSTÆÐUR GEFNA TILFERNI TIL, AN ÞESS AÐ ÞAD HAFI ÁHÆIT Á EFTIRFARANDI ÁKVEÐI UM HÚSAHÆÐIR, HÚSAHÆÐIR, EN ÞAD ER FJARLEGT FRÁ GÖLFPLÖTU, EINS OG HÚN ER ÚTVEGGJAR, SKAL VERA SEM HÉR SEGIR: VERKSTÆÐISHÚS ÖLL, ÖNNUR EN ÞAU, SEM EÐU Í MIÐHLUTA HVERRAR DEILDAR: 6-6 M. VERKSTÆÐISHÚS Í MIÐHLUTA HVERRAR DEILDAR (ÞE. A, B OG C): 5,20 M. SKYLI, TENGI- OG HLIÐARBYGGINGAR: HÁMARK 3,50 M.
5. BÍLASTÆÐI ERU SÝND Á MÆLI BLADI, EN LEYFILEGT ER ÞÓ AÐ BREYTA ÞEIRRI STAÐSETNINGU AN ÞÆKKUNAR.
6. LÖDIR SKAL GIBDA OG GERA SKAL GREIN FYRIR GIBÐINGUM Á UPPDRÁTTUM TIL BYGGINGARNEFNDAR.
7. HAFNA SKAL SAMRÁÐ VIÐ BYGGINGARFULLTRÚA UM LITAVAL, OG SKAL BENT Á EFTIRFARANDI LITASAMSTÆÐUR: HÚSVEGGIR: LJÓSGRÁIR EÐA MED STEINSTEYPU LIT (ÓMÁLADIR). ÞÖK: DÖKKGRÁ. GIBÐINGAR: DÖKKBRÚNAR, T.D. MEDHÓNDLADAR MED FÚAVERNABEFNI.
8. ADRIK SKILMÁLAR: LÖDAHAFAR SKULU KYNNA SÉR SKILYRÐI ÞAFMAGNSVEITU, HITAVEITU OG VATNSVEITU REYKJAVÍKUR UM INNTAKSSTAÐI, SVO OG AÐRA SKILMÁLA ÞEIRRA. HLITA SKAL SKILMÁLUM GATHAMÁLASTJÓRA UM FRÆBENNELI. ÞORGARVEKFRÆÐINGUR OG GATHAMÁLASTJÓRI SETJA ALLA NÁNARI SKILMÁLA, Þ.Á.M. UM BYGGINGAR- OG AFHENDINGARFRÆST.

GERT 13.4.71 - ENDURSKOÐAD 4.3.71 Í SAMRÁÐI  
VIÐ SKIPULAGSSTJÓRA REYKJAVÍKURBORGAR.

SAMPYKKT Í SKIPULAGSNEFND 22.3.71.



DEMI UM GIRDINGAR - MÆLIKV. 1:50



BYGGINGU Á SVÆÐI A, B, C OG D

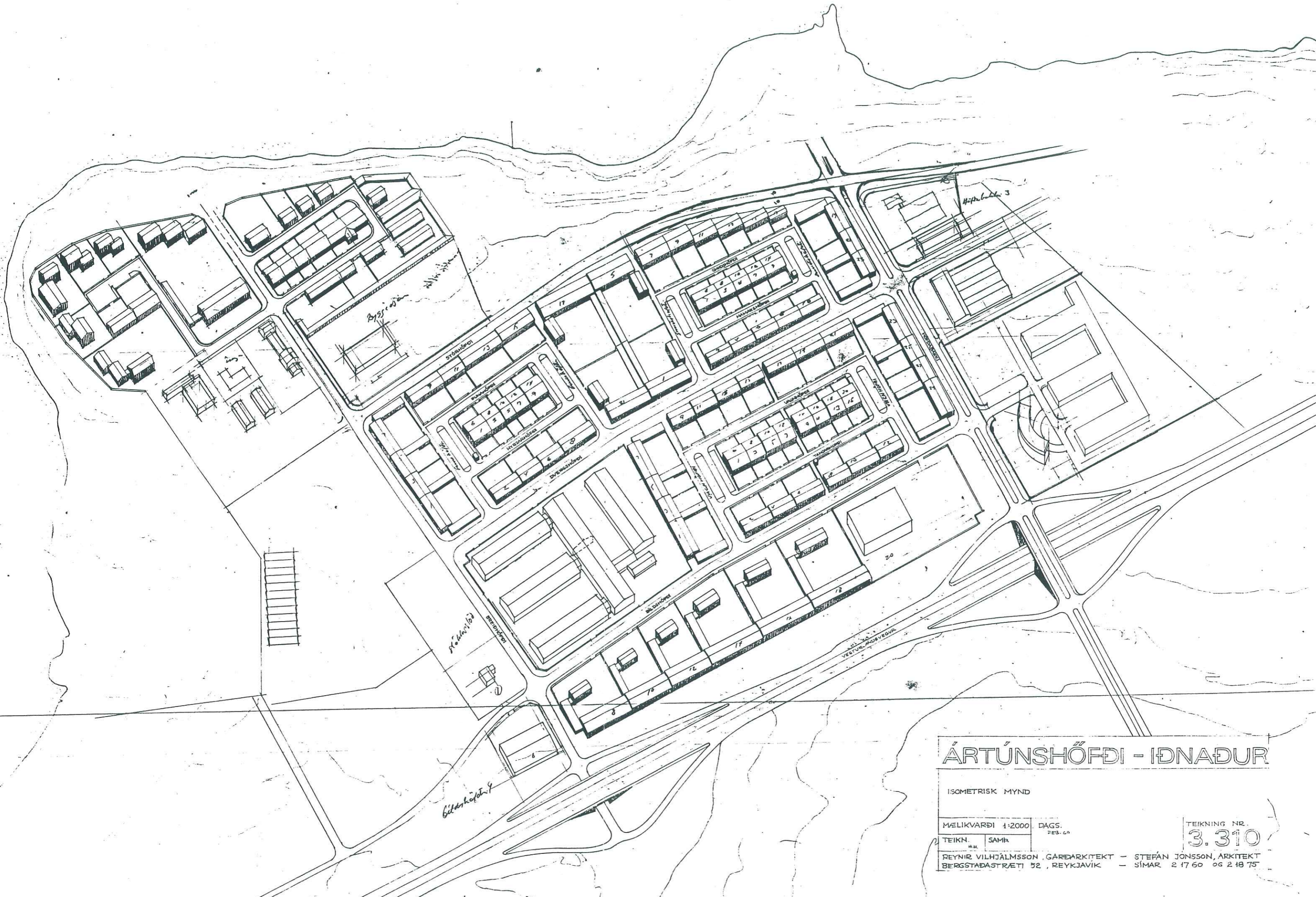
SKILMÁLAR:

SKILMÁLAR MED IDNADARLÖÐUM Á SVÆÐI ÞVÍ, SEM TAKMARKAST AD SUNNAN AF VESTURLANDSVEGI, AD VESTAN AF BREIÐHÖFÐA, AD NORDAN AF STÖRHÖFÐA OG AD AUSTAN AF HÖFÐABAKKA. SVÆÐINU ER SKIPT I DEILDIR, A, B, C, D OG E:

- A - DEILD TAKMARKAST AF GÖTUNUM DVÆGGHÖFÐA, HÖFÐABAKKA, BILDSHÖFÐA OG VESTURMÖRKUM LÖDA VESTAN VAGNHÖFÐA.
  - B - DEILD TAKMARKAST AF DVÆGGHÖFÐA, BREIÐHÖFÐA, STÖRHÖFÐA OG AUSTURMÖRKUM LÖDA AUSTAN FURAHÖFÐA.
  - C - DEILD TAKMARKAST AF STÖRHÖFÐA, HÖFÐABAKKA, DVÆGGHÖFÐA OG VESTURMÖRKUM LÖDA VESTAN SMÍÐSHÖFÐA.
  - D - DEILD TAKMARKAST AF BILDSHÖFÐA, HÖFÐABAKKA, VESTURLANDSBRAUT OG BREIÐHÖFÐA.
  - E - DEILD TAKMARKAST AF BILDSHÖFÐA, BREIÐHÖFÐA, DVÆGGHÖFÐA OG VESTURMÖRKUM LÖDA VESTAN VAGNHÖFÐA.
- SKILMÁLAR ÞESSIR NÁ EKKI TIL ÞESSARAR DEILDAR.

1. ADKOMU AD LÖÐUM SKAL ADEINS VERA FRÁ HÚSAGÖTUM, EN ÞÆR EÐU: FURAHÖFÐI, HYEJARKÖFÐI, SMÍÐSHÖFÐI, HAMARSHÖFÐI, VAGNHÖFÐI OG TANGARHÖFÐI. LÖDIR SUNNAN BILDSHÖFÐA FÁ ADEINS ADKOMU FRÁ BILDSHÖFÐA.
2. BYGGJA SKAL Á EINI HÆÐ, NEMA ÞÆR SEM ANNAD ER TEKIÐ FRAM. STÆÐ HUGA SKAL VERA EINS OG MÆLILÖÐ SYNA. HEMILT ER AD HAFI KJALLARA ÞÆR SEM JARÐVEGSDÝPI OG HALLI Í LANDI GEFU TILFNI TIL ATHYGLI SKAL VAKIN Á ÞVI, AD RUMMÁL HUGSANLEGS KJALLARA VERÐUR TEKIÐ MED TIL ÚTREIKNINGS Á GATHAGERÐARGJALDI.
3. ÞAKFORM SKAL VERA SEM HÉR SEGIR: VERKSTÆÐISHÚS ÖLL, ÖNNUR EN ÞAU, SEM EÐU Í MIÐHLUTA HVERRAR DEILDAR, SVO OG TVEGGJA HÆÐA HÚS, AETLUB FYRIR VERZLUNAR- OG SKRIFSTOFUADSTÖÐU, EN ÞAU EÐU Á LÖÐUNUM SUNNAN BILDSHÖFÐA, LÖÐUNUM NR. 17 OG 21 VIÐ FURAHÖFÐA OG LÖÐUNUM NR. 1 OG 5 VIÐ SMÍÐSHÖFÐA: SÖÐULÞAK MED HÁMARKSHALLA 1:7, MÆNIR YFIR MIÐJU HÚSI. SKÝLI, TENGI- OG HLÍÐARBYGGINGAR: HÁMARKSHALLI 1:7. VERKSTÆÐISHÚS Í MIÐHLUTA HVERRAR DEILDAR (ÞE. DEILD A, B OG C), EN ÞÆR EÐU HÚS SAMSTÆÐ Á LÖÐAMÖRKUM: SAMEIGINLEGT SÖÐULÞAK MED FÖSTUM HALLA 1:7, MÆNIR YFIR LÖÐAMÖRKUM SAMHLÍÐA ADKOMUGÖTUM.
4. GÖLFKÓTI ER AKVEÐINN Á HÆÐARBLADI FYRIR HVERT EINSTAKT HÚS. LEYFI-LEST ER ÞÓ AD BREVTA HÆÐARLEGU GÖLFPLÖTU TIL HÆKKUNAR EÐA LÆKKUNAR, EFTIR ÞVI SEM JARÐHALLI OG AÐRAR KRINGUMSTÆÐUR GEFU TILFNI TIL, AN ÞESS AD ÞAD HAFI ÁHEIF Á EFTIRFARANDI AKVEÐI UM HÚSAHÆÐIR, HÚSAHÆÐIR, EN ÞAD ER FJARLÆGD FRÁ GÖLFPLÖTU, EINS OG HÚN ER UPPEFFIN Á HÆÐARBLADI, AD SKURDPUNKTI MILLI EÐRI BRÚNAR Á ÞAKI OG ÚTVEGGJAR, SKAL VERA SEM HÉR SEGIR: VERKSTÆÐISHÚS ÖLL, ÖNNUR EN ÞAU, SEM EÐU Í MIÐHLUTA HVERRAR DEILDAR: 5-6 M. VERKSTÆÐISHÚS Í MIÐHLUTA HVERRAR DEILDAR (ÞE. A, B OG C): 5,20 M. SKÝLI, TENGI- OG HLÍÐARBYGGINGAR: HÁMARK 3,50 M.
5. BÍLASTÆÐI EÐU SÝND Á MÆLILADI, EN LEYFILEGT ER ÞÓ AD BREVTA ÞEIRRI STAÐSETNINGU AN ÞEKKUNAR.
6. LÖDIR SKAL GIRÐA OG GERA SKAL GREIN FYRIR GIRÐINGUM Á UPPEÐATTUM TIL BYGGINGARNEFNDAR.
7. HAFI SKAL SAMRÁÐ VIÐ BYGGINGARFULLTRÚA UM LITAVÁL, OG SKAL BENT Á EFTIRFARANDI LITASAMSTÆÐUR: HÚSVEGGIR: LJÓSGRÁIR EÐA MED STEINSTEYPUKIT (ÖMÁLABIR). ÞÓL: DÖKKGRÁ. GIRÐINGAR: DÖKKBRÚNAR, T.D. MEDHÖNDLADAR MED FÚVAENABEFNI.
8. AÐRIE SKILMÁLAR: LÖDAHÆAR SKULU KYNNA EÐR SKILVÆÐI ÞAFMAGNSVEITU, HITAVEITU OG VATNSVEITU REYKJAVIKUR UM INNTAKSSTAÐI, SVO OG AÐRA SKILMÁLA ÞEIRRA. HLITA SKAL SKILMÁLUM GATHAMALASTJÓRA UM FRÆNNELI. BORGARVERKFRÆÐINGUR OG GATHAMALASTJÓRI SETJA ALLA NÁNARI SKILMÁLA, Þ.A.M. UM BYGGINGAR- OG AFHEIÐINGARFRÆST.

GETT 13.4.71 - ENDURSÖKOD 4.3.71 Í SAMRÁÐI VIÐ SKIPULAGSTJÓRA REYKJAVIKURBORGAR.  
SAMÞYKKT Í SKIPULAGSNEFND 22.3.71.



# ÁRTÚNSHÖFÐI - IÐNAÐUR

ÍSOMETRISK MYND

MÆLIKVARÐI 1:2000	DAGS. FEB. 64
TEIKN. SAMB.	

TEIKNING NR. 3.310

REYNIR VILHJÁLMSOHN, GÆRÐARKITEKT - STEFÁN JONSSON, ARKITEKT  
BERGSTADASTRÆTI 52, REYKJAVÍK - SÍMAR 2 17 60 OG 2 18 75

## 2.0 Núverandi staða mála.

### 2.1 Ástandskönnun.

Skipulagssvæðið var skoðað á eftirfarandi hátt:

1. Tekið var saman yfirlit um lóðir, lóðastærðir, byggingarmagn og tegund landnotkunar.
2. Farið var um allt svæðið og skráð hvernig gengið væri frá lóðum, lóðamörkum og umhverfi og jafnframt borgarlandi.
3. Öll hús og lóðir voru ljósmyndaðar.
4. Gerðar voru tillögur til lausnar á ákveðnum vandamálum, breytingar á lóðamörkum, við Stórhöfða og Bíldshöfða.
5. Gerð greinargerð og skipulagstillaga fyrir svæðið í heild.

### 2.2 Byggingarmagn.

Við skipulag svæðisins var byggingarmagn í upphafi ákveðið sem nýtingarhlutfall af lóðum og var þá stuðst við almennar hefðir í nýtingarhlutfalli á athafnasvæðum 0.4. Á 1000 m<sup>2</sup> lóð mátti byggja 400 m<sup>2</sup> hús. Farið hefur verið yfir tölur um byggingarmagn (samþykktra bygginga, matsskyldra) úr skrám Fasteignamats ríkisins. Þegar þær eru skoðaðar í heild kemur eftirfarandi í ljós:

(Stuðst er við reitaskiptingu vegna staðgreinis, reitaskiptingunni þó hnikað til og notaðir bókstafir yfir þá reitaskiptingu til að gefa heildstæðari mynd, sjá ennfremur yfirlit yfir reitaskiptingu, kort 1.)

Tafla nr. 1. Yfirlit um lóðir, byggingarmagn o.fl. eftir reitum á Ártúnshöfða.

Reitur	lóðir í m <sup>2</sup>	byggingar magn í m <sup>2</sup>	núv. nýtingar hlutfall	mismunur byggmagns m.v. upphafl. nýt.hlutfall	
A / 4028	37.005.0	4.367.0	0.12	-14.135.5	*
B / 4030	19.241.5	6.276.0	0.33	-3.345.0	
C / 4035	40.393.0	12.809.6	0.32	-7.386.9	**
D / 4036/38	39.499.0	3.815.0	0.06		***
E / 4060	37.929.0	23.417.-	0.62	8.245.4	
F / 4061	33.091.5	23.621.9	0.71	10.385.3	
G / 4062	37.167.0	9.746.6	0.26	-5.120.2	****
H / 4063	43.257.5	30.429.8	0.70	13.126.8	
I / 4064, 4065	51.448.6	39.049.0	0.76	18.469.6	*****
<b>Samtals:</b>	<b>339.032.1</b>	<b>153.531.9</b>	<b>(0.45)</b>	<b>20.239.5 (13%)</b>	

\* Reitur Ísaga hf og Vatnsveitu Reykjavíkur

\*\* Lóðir Byggingariðjunnar og Vöku eru innan reitsins, hlutfallslega stórar lóðir.

\*\*\* Reiturinn tekur til lóðar Gatnadeildar, auðs svæðis, sem ætlað er sem bílastæði og lóðarinnar Stórhöfða 15, norðan Stórhöfða.

\*\*\*\* Lóð Hampiðjunnar er eina lóðin innan reitsins

\*\*\*\*\* Lóð Húsagannahallarinnar er innan reitsins, hlutfallslega stór lóð.

Yfirlit yfir nýtingarhlutfall hefur verið tekið saman á korti nr. 6, sjá einnig yfirlit um landknotkun, kort nr. 5.

### 2.3 Óbyggðir byggingarreitir.

Á nokkrum lóðum eru óbyggðir reitir skv. upphaflegu skipulagi enda þótt þegar sé búið að byggja leyfilegt byggingarmagn. Þessi atriði þarf að skoða fyrir hverja lóð og bera saman við endurskoðuð ákvæði í skilmálumkemur það fram í nýjum skilmálum.

Sjá yfirlit á korti nr. 7

### 2.4 Byggingar sem ekki eru í samræmi við teikningar

Árið 1994 fór fram könnun á byggingum á Ártúnshöfða á vegum byggingarfulltrúans í Reykjavík. Um 70 húseignir reyndust ekki vera í samræmi við samþykktar teikningar. Að þessu sinni var ekki farið yfir þessa könnun til að athuga hvort um breytingar frá fyrra ástandi væri að ræða en full ástæða er þó til að gera slíka athugun í tengslum við átak, sem gert yrði og frest sem lóðarhafar fengju til að leggja fram réttar eða leiðréttar teikningar.

Sjá yfirlitskort yfir samþykktar og ósamþykktar byggingar, kort nr. 7.

### 2.5 Frágangur gatna, lóða, lóðamarka, opinna svæða. Reitir H.

Farið var um allt svæðið og hús og lóðir ljósmyndaðar og jafnframt skráð hvernig háttað væri frágangi á lóðamörkum innan lóðar, frágangi yfirborðs o.fl. Almenn ástand og útlit húsa og lóða var metið og flokkað. Skráningin hefur verið tekin saman í tveimur möppum fyrir embætti Borgarskipulags og byggingarfulltrúa.

Ennfremur voru kort leiðrétt með tilliti til skýla, veggja, innaksturs, skábrauta í kjallara o.fl. Sem dæmi um slíka endurskoðun korts og jafnframt hluta af skipulagstillögu er sýndur reitur H, sjá kort nr. 8.

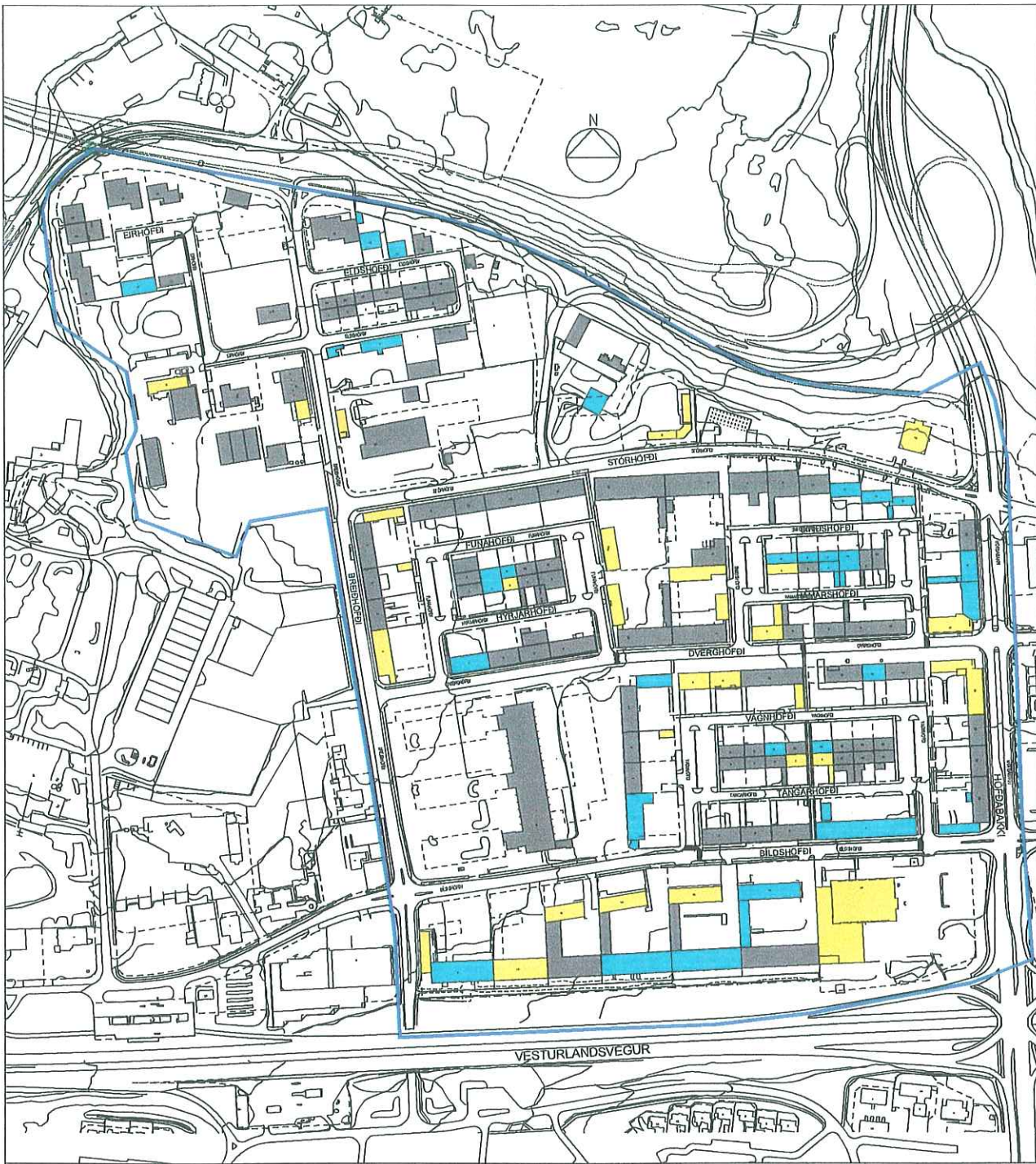
Sé tekið saman mat það sem áður var nefnt fyrir þennan reit (reit H) kemur eftirfarandi í ljós:

Meðaltals nýtingarhlutfall innan reitsins : 0.687 (frá 0.32 í 1.18)

Umgengni á lóð (góð / sæmileg / léleg):	Góð	34%
	Sæmileg:	57%
	Léleg:	4%

Girt á lóðarmörkum?:	Já:	23%
	Nei:	77%

Ástand/útlit bygginga:	Gott:	63%
	Sæmilegt:	31%
	Lélegt:	6%



SKÝRINGAR

- Iónaður
- Verslun og þjónusta
- Blönduó starfsemi
- Mörk skipulagssvæðis

ÁRTÚNSHÖFÐI  
KORT NR. 5

Flokkun eftir landnotkun  
Unnið í feb. - apríl 1998

TEKNIstofan SKÓLAVÖRUSTÍG 28 SF.  
Sími (+054) 552 1700 Fax: (+054) 552 1887

101 REYKJAVÍK  
Hafnarvegur 101

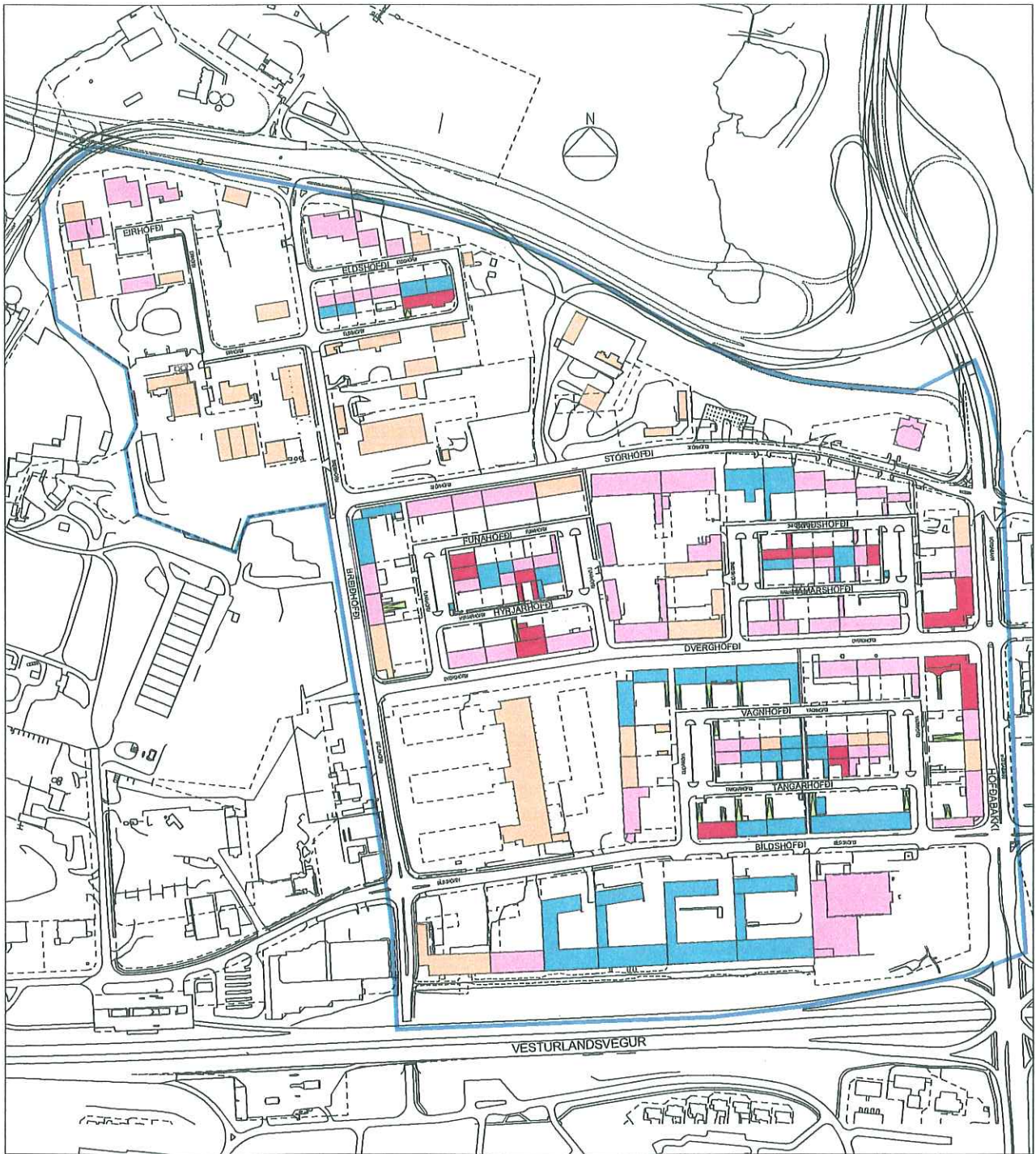
ENDURSKOÐUN SKIPULAGS 1998



LANDSLAG

LANDSLAGSARKITEKTAR FÍLA  
HÖNDLÖGURSTÍG 28 SKÓLAVÖRUSTÍG 28 SF. 101 REYKJAVÍK  
VINDLAUGAVEGUR 101 HAFNARVEGUR 101

Grunnur úr LUKR frá janúar 1998.



SKÝRINGAR

- Nýtingarhlutfall minna en 0.40
- Nýtingarhlutfall 0.41 - 0.70
- Nýtingarhlutfall 0.71 - 1.00
- Nýtingarhlutfall meira en 1.01
- rampar í kjallara
- Mörk skýpulgssvæðis

ÁRTÚNSHÖFÐI

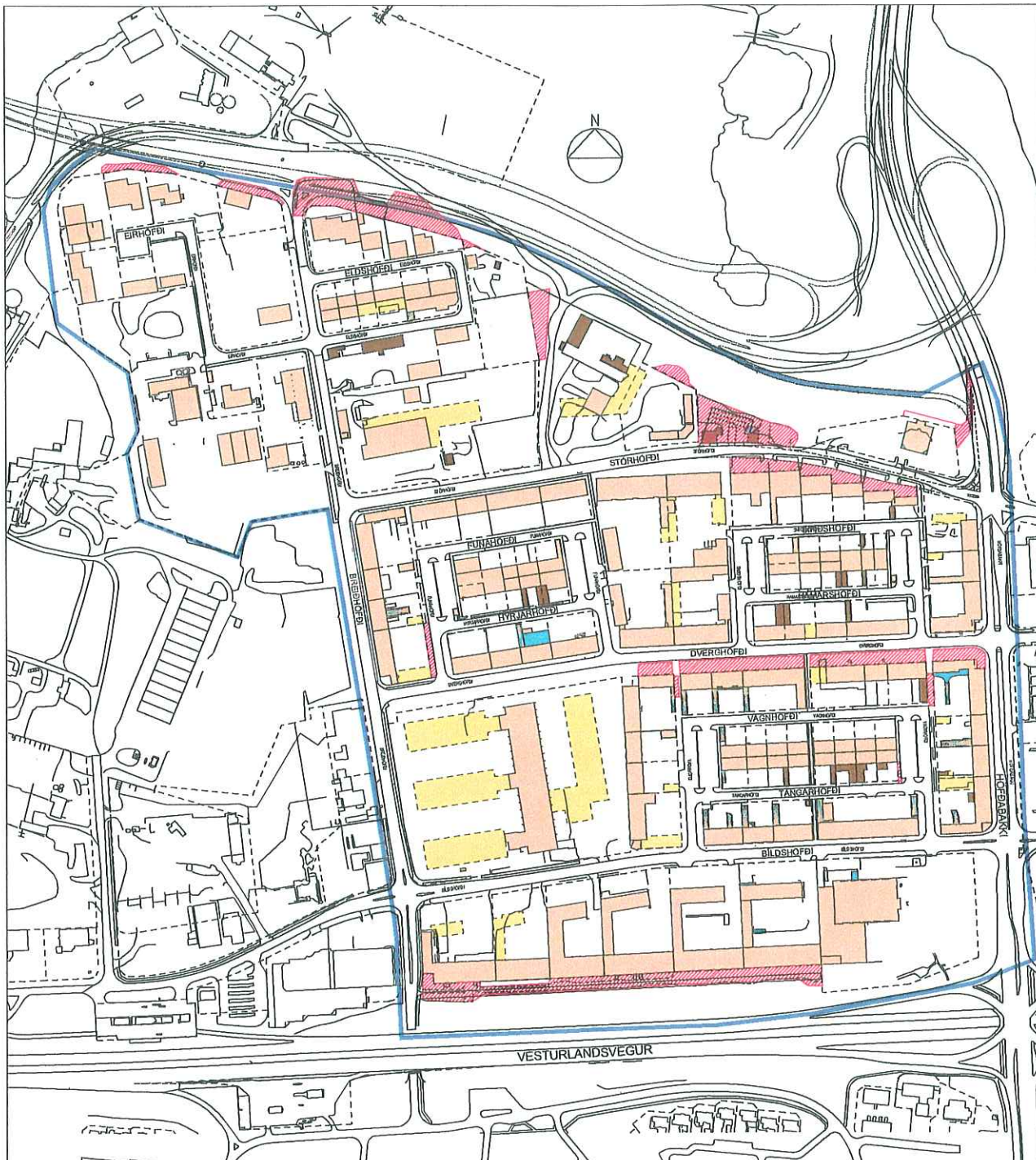
ENDURSKOÐUN SKIPULAGS 1998

KORT NR. 6

Flokkun húseigna eftir nýtingarhlutfalli í feb.-apr. 1998.

TEKNIstofan SKÓLAVÖRÐUSTÍG 28 SF 101 REYKJAVÍK  
Sími (+354) 592 1769 Fax: (+354) 592 1887 Hagfang 1092H@201x  
Grunnur úr LUKR frá janúar 1998.





SKÝRINGAR

- Farið útfyrir lóðarmörk
- Byggingar samþykktar af skipulagsyfirlöðum
- Byggingar ekki samþykktar af skipulagsyfirlöðum
- Ónótaðir en samþykktir byggingareilir
- Kjallaraútfyr byggingarreit
- Rampar í kjallara
- Mörk skipulagssvæðis

ÁRTÚNSHÖFÐI

ENDURSKOÐUN SKIPULAGS 1998

KORT NR. 7

Samþykktar og ósamþykktar byggingar - lóðarnýting  
í feb.-apríl 1998.

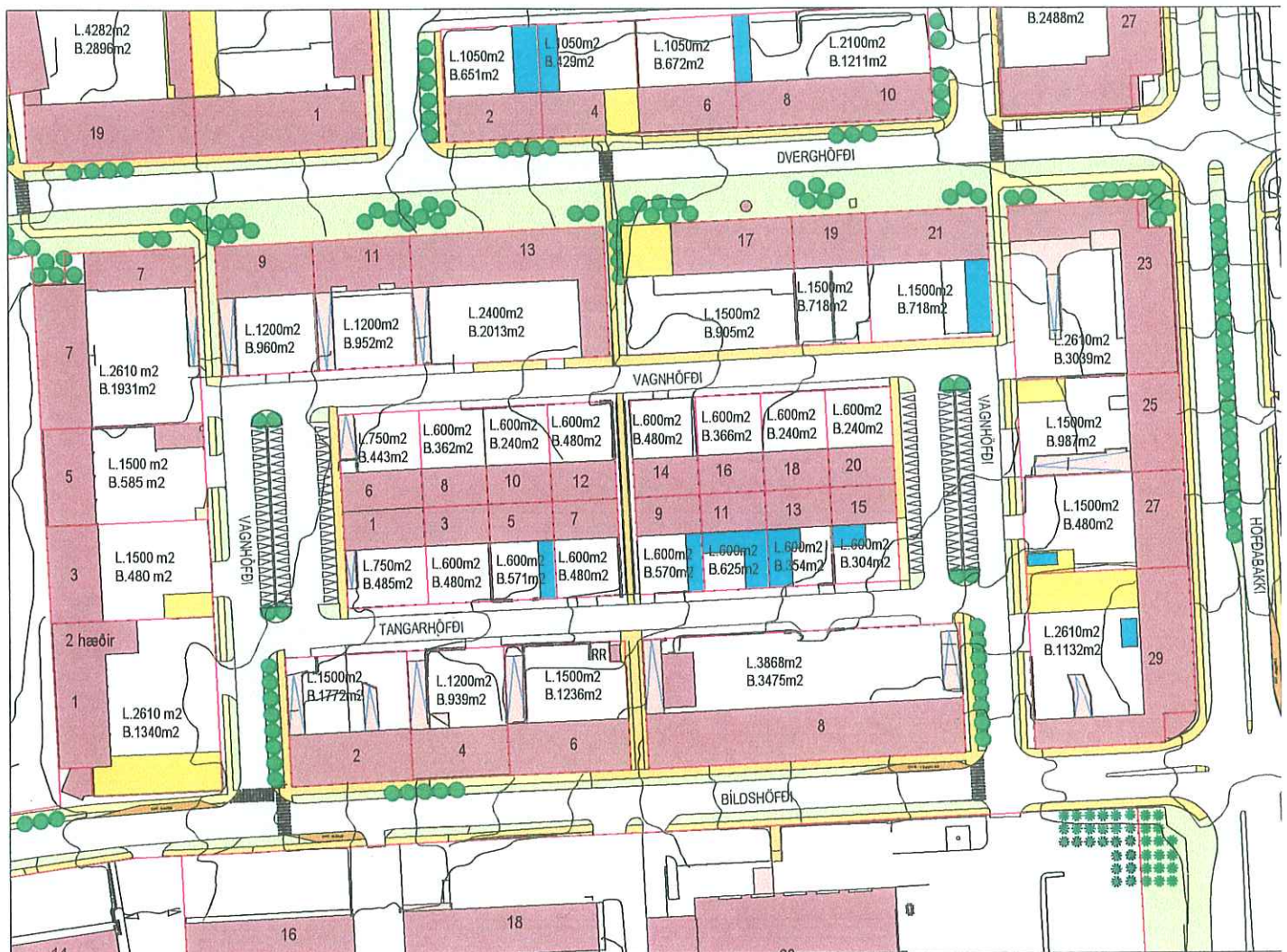
TEIKNISTOFAN SKÓLAVÖRÐUSTÍG 28 SF. 101 REYKJAVÍK  
Sími (+354) 552 1760 Fax (+354) 552 1697 Netfang: sk28@sgb.is

Grunnur úr LUKR frá janúar 1998.















Reitur H



SKÝRINGAR:

-  lóðarmörk
-  byggingar samþykktar af skipulags- og/eða byggingarnefnd
-  byggingar ekki samþykktar af skipulags- og/eða byggingarnefnd
-  ónotaðir byggingarreitir miðað við upphaflegt skipulag og samþykktar breytingar - sjá nánar kafla 4.4.4
-  lóðarstærðir
-  núverandi byggingarmagn í m<sup>2</sup>
-  græn svæði - trjárækt
-  helstu gönguleiðir og stígar
-  sameiginleg bilastæði
-  rampar í kjallara og kjallara utan byggingarreits

Unnið að hluta til upp úr LUKR-grunni frá jan. 1998

TEIKNISTOFAN SKÓLAVÖRDUSTÍG 28 SF. REYKJAVÍK  
sími (+ 354) 562 1687 Netfang: tsk28sf@itn.is

Unnið í samvinnu við:

ÁRTÚNSHÖFÐI  
ENDURSKOÐUN-DEILISKIPULAG  
VAGNHÖFÐI-TANGARHÖFÐI

KVAFDI 1.2000 TEKNI NR. 01  
DAGS: 18.02.99. HANNAÐ: FH-SOS  
FLOKUR: 0070 VERNING: 97053 TEKNAÐ:

Upplýsingar um nýtingarhlutfall koma ekki á óvart, meðaltalið er um 70% hærra innan þessa reits, sem er reyndar nokkuð dæmigerður. Þar eru t.d. ekki sérstaklega stórar lóðir, sem skekkja meðaltalsútkomuna fyrir heildina.

Ástand bygginga fær í heildina þokkalega einkunn.

Það er hins vegar frágangur lóða, sem fær slaka útkomu. Einungis um 1/4 lóða er girtur eða afmarkaður og frágangi innan lóða, t.d. með bundnu slitlagi er víða ábótavant. Slíkur frágangur, t.d. að ekki skuli girt, leiðir til lélegri nýtingar lóða en ella þyrfti að vera, sem aftur leiðir til þess að bílum og dóti er dreift um gangstéttir og t.d. almenn bílastæði. Þar sem ekki er skýr afmörkun lóðar er t.d. almennum gangstéttum og stígum oft lokað með bílum, þar sem bílasölur eru eða efni og vinnuvélum. Rampar eða niðurkeyrslur í kjallara taka einnig drjúgan skerf af athafnasvæði innan lóðamarka. Ennfremur hafa menn svo óátalið notað borgarland til að leggja frá sér ýmislegt eða koma sér fyrir með lagersvæði, sbr. Dverghöfði.

Samantektir um lóðastærðir og byggingarmagn fyrir einstaka reiti og lóðir innan þeirra fylgja greinargerð þessari sem viðauki 4.

## 2.6 Gatnakerfi.

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur '62 - '83 er Vesturlandsvegur stofnbraut (hraðbraut), Höfðabakki er þar tengibraut (ekki tengdur yfir Grafarvog) en Breiðhöfði, Bíldshöfði, Dverghöfði og Stórhöfði eru safngötur. Aðrar götur eru húsagötur og skyldi aðkoma að lóðum eingöngu vera frá þeim götum.

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 1996 - 2016 er Vesturlandsvegur enn stofnbraut en Höfðabakki er jafnframt orðinn stofnbraut og Ósabraut (Kleppsmýrarvegur) er þar sýnd sem tengigata.

Þannig má segja að hlutverk Bíldshöfða, Dverghöfða og Stórhöfða ásamt Breiðhöfða hafi síst minnkað og jafnvel hafi frekar aukist mikilvægi eða hlutverk þeirra gatna. Afkastageta Bíldshöfða er þegar nokkuð skert vegna fjölda innakstursstúta inn á lóðir, sem víða eru tveir fyrir hverja lóð. Svipað er ástatt um Stórhöfða, en með tillögum um stækkun lóða og aðkomu frá Stórhöfða hefur stútum þó verið fækkað frá því sem var. Þess má geta hér, að við breytingar frá upphaflegu skipulagi þegar Hampiðjuni var úthlutað stórrí lóð við Bíldshöfða var felld niður gata milli Bíldshöfða og Dverghöfða.

Ósabraut er sýnd norðan við hverfið en hún er tenging milli borgarhverfa norðan Grafarvogs við Sæbraut og hverfin vestan Elliðaáa.

Staðsetning brautarinnar er erfið, brautin er ekki langt undan lóðamörkum og allar fjarlægðir frá lóðum að götu eru í járnum frá Eirhöfða austur undir Vökuport.

## 2.7 Bílastæði.

Fjöldi bílastæða innan lóða var með skipulagsskilmálum í upphafi ákveðinn sem eitt stæði fyrir hverja 25 ferm. gólfplat. Þessi fjöldi bílastæða var sýndur á mæliblöðum og gátu lóðarhafar breytt staðsetningu þeirra en ekki fjölda.

Innan hverfisins voru almenn bílastæði viðskiptamanna sem svo voru kölluð. Þessi bílastæði, í reitum E, F og H eru alls um 200 og þar við bætast um 12 stæði við Eirhöfða.

Enginn vafi er á, að þetta tvennt, þ.e. tölulega mörg bílastæði á lóðum og þessi aukabílastæði hafa gert sitt til að veða á móti þeirri ofnýtingu sem orðið hefur í Ártúnshöfða, með því að samþykkja þar of mikið byggingarmagn á lóðum. Hins vegar leiðir skeytingarleysi t.d. gagnvart þeim aðilum, sem misnota almenningsbílastæði í hverfinu fyrir meira og minna lasburða vinnuvélar til þess, að enginn skiptir sér frekar af, haugurinn vex og bílum sem lagt er á götum fjölgar.

Í tillögu að skipulagi er gert ráð fyrir sérstöku bílastæði fyrir stóra bíla, tengivagna og flutningabíla norðan Stórhöfða austan við hverfisstöð Gatnamálastjóra, sem rúmað getur um 12 slíkar einingar. Gert er ráð fyrir að svæðið verði á vegum borgarinnar en leigt út á svipaðan hátt og bílastæði í öðrum hverfum. Á hluta svæðisins næst götunni, gætu sendibílar haft biðstöð

## **2.8 Opín svæði, ræktunarsvæði, borgarland.**

Einhvern veginn er það svo, að opnu svæðin, stígarnir, grasræmurnar og gróðurbeltin í Ártúnshöfða hafa ekki ratað sem skyldi inn á framkvæmdaáætlanir borgarinnar. Þessi svæði eru því víða ófrágengin, þó víðast hafi verið skipt um jarðveg og sett fyllingarlag eða jafnvel jarðvegur, þar sem það átti við. Þó er mjög greinilegt, að þar sem gengið hefur verið frá með kantsteinum, stétt og t.d. grasi er umgengni gerólík því sem sést, þar sem ekkert slíkt hefur verið gert.

Það er yfir allan vafa hafið að fordæmi Reykjavíkurborgar í frágangi, umgengni og umhirðu skiptir sköpum fyrir almenna umgengni og er hvatning til lóðarhafa til að ganga frá lóðum sínum. Enginn vafi leikur á að meirihluti lóðarhafa hefur áhuga á góðri umgengni og frágangi umhverfisins og mun ekki láta sitt eftir liggja. Fordæmið skiptir hins vegar miklu máli.

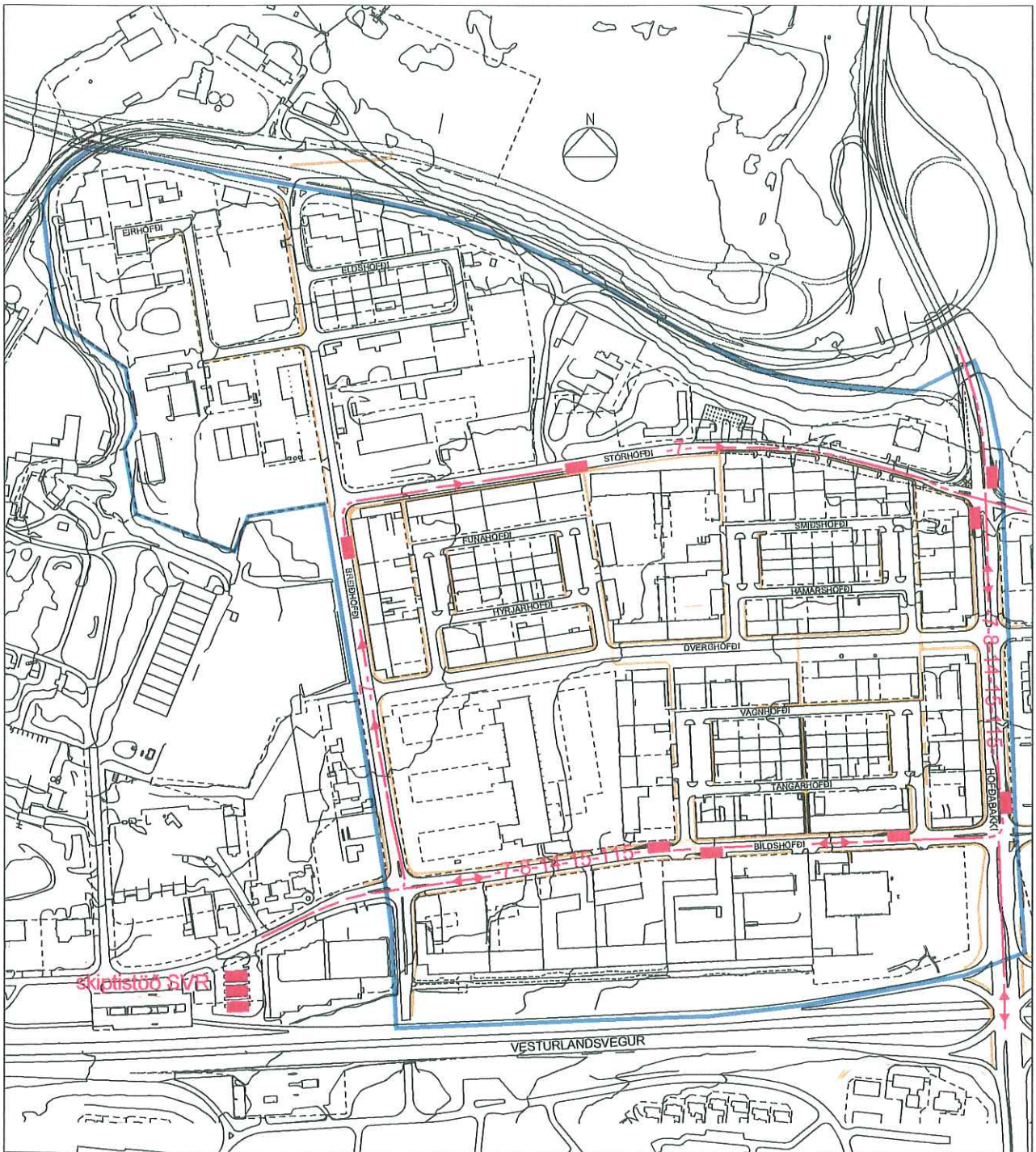
Á nokkrum stöðum má sjá skemmtileg dæmi um, að lóðarhafar hafa sjálfir tekið sig til og plantað í opín svæði, t.d. öspum meðfram stígum. Það sýnir a.m.k. að það er hægt og skilyrðin eru fyrir hendi.

Annars staðar má hins vegar sjá hvernig lóðarhafar hafa lagt undir sig land utan lóðamarka og komist upp með það árum saman að nota opín svæði sem ruslahauga.

Skeytingarleysi gagnvart þessum aðilum af hálfu borgaryfirvalda dregur úr vilja annarra til að bæta umhverfi sitt.

Jaðarsvæði hverfisins að Vesturlandsvegi hefur þegar verið tekið til ræktunar og frá því gengið og sama má gera í brekkunni til norðurs að Grafarvogi, sbr. einnig heildarskipulag. Frágangur þar tengist einnig stækkun brúarinnar, byggð í Bryggjuhverfi og skiptir máli fyrir byggð í Grafarvogshverfi sunnanverðu.

Sjá kort um stíga og alm.vagnakerfi kort 9 og gróður og græn svæði, kort 10.



SKÝRINGAR

- Akstursleiðir SVR
- 7- SVR leið nr.
- Biðstöðvar SVR
- Aðalgöngustígar og hellstu gönguleiðir
- Mörk skúlagssvæðis

ÁRTÚNSHÖFÐI

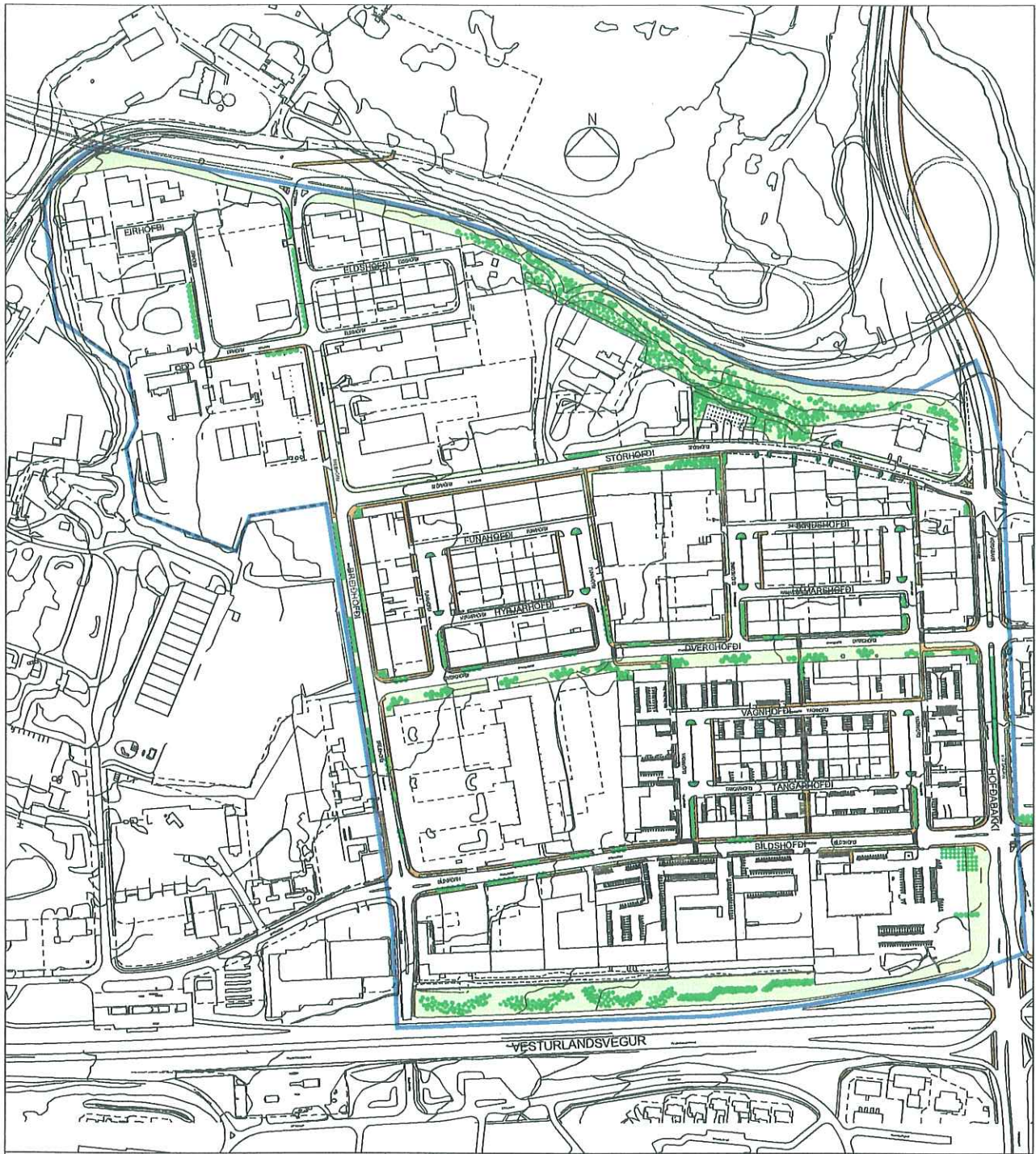
ENDURSKOÐUN SKIPULAGS 1998

KORT NR. 9


Stígar - núverandi og tillaga  
Strætisvagnaleiðir og stoppstöðvar

TEIKNISTOFAN SKÓLAVÖRDUSTÍG 28 SF. 101 REYKJAVÍK  
Sími (+354) 562 1760 Fax (+354) 562 1697 Netfang: tk28sf@vaf.is  
Grunnur úr LUKR frá janúar 1998.





SKÝRINGAR

-  Gras - trjágróður - skógæækt
-  Gøngustígar
-  Mørk skúlagessvæðis

ÁRTÚNSHÖFÐI

ENDURSKOÐUN SKIPULAGS 1998

KORT NR. 10

Gróður og græn svæði - tillaga

TEIKNISTOFAN SKÓLAVÖRDUSTÍG 28 SF. 101 REYKJAVÍK  
Sími (+354) 552 1700 Fax (+354) 552 1687 Netfang: ts@28.is  
Grunnur úr LÚKR frá janúar 1998.



### **3.0 Endurskoðun skipulags.**

#### **3.1 Inngangur.**

Gerð hefur verið tillaga að heildarendurskoðun skipulags fyrir Ártúnshöfða, sem fylgir greinargerðinni í smækkuðu formi í mkv. 1 : 4000.

Helstu atriði þessarar endurskoðunar eru eftirfarandi:

##### **3.1.1 Gatnakerfi.**

Gatnakerfi verði óbreytt svo og flokkun gatna.

Aðkoma að lóðum verði eingöngu frá húsagötum að undanteknum lóðum sunnan Bildshöfða, lóðum Hampiðjunnar, Byggingariðjunnar, Vatnsveitunnar, Ísaga hf og Jarðborana hf.

#### **3.2 Tillögur um breytt lóðamörk, breytta aðkomu að lóðum.**

Óskað var eftir tillögum um lausnir á tveimur tilgreindum svæðum sem hefðu nokkurs konar forgang í þessu verkefni.

Þar er um að ræða húsnaði annars vegar í kjallara (sem snýr að Stórhöfða), húsa sem staðsett eru við Smiðshöfða 7 - 19 og hins vegar á 2. hæð eða milligólfi húsa sem staðsett eru aftast eða syðst á lóðum við Bildshöfða 8 - 18 og hafa sum hver tekið sér aðkomu að sunnan og í öðrum tilvikum verið leyfð aðkoma þaðan. Þetta gildir þó ekki um öll hús í þessari röð við Bildshöfða, t.d. ekki um hús á lóðum nr. 10 og 12.

##### **3.2.1 Stórhöfði/Smiðshöfði**

Gerð hefur verið tillaga að stækkun lóða við Smiðshöfða. Stækkun lóðanna verður þannig, að Stórhöfði verði færður til norðurs á kafla frá Smiðshöfða 7 að Höfðabakka. Frá lóðamörkum við Stórhöfða 15 talið verði gangstétt og grasræma alls 4.0 m, gatan verði 8.0 m breið og 1.0 m gangstétt eða kantur verði sunnan götunnar. Innakstur á lóðir verði sameiginlegur fyrir hverjar tvær lóðir nema austustu lóðina næst horni við Höfðabakka. Bílastæði verði við norðurkant og aðkoma að húsum því frjáls eins og hverjum hentar. Þar sem ekki eru innkeyrslur milli húsa verði stoðveggir eða -kassar þar sem tækifæri gefst til ræktunar en möguleikar til slíks eru einnig við "eyrun", sem myndast við innakstursstútana.

Sjá nánar deiliskipulagstillögu kort nr. 11 ásamt sérskilmálum í viðauka nr. 2.

##### **3.2.2 Bildshöfði.**

Gengið hefur verið frá umhverfi Vesturlandsvegur að norðanverðu með grassvæðum og ræktun, m.a. með færslu myndarlegra trjáa, að einhvers konar þjónustuvegi eða stíg meðfram suðurhlíð (efri hæða) húsanna við Bildshöfða.

Lagt er til að sunnan húsanna verði úthlutað 15.0 m breiðum lóðum sem skiptast þannig að næst húsum er 8.0 m breið spilda þar sem hver lóðarhafi hefur tök á að gera

bílastæði, aðkomu, rampa, ljósakassa vegna kjallaraglugga, etv. koma upp gróðri o.s.frv. Síðan taki við 6.0 m vegarspor að grassvæði og brekkum meðfram Vesturlandsvegi og síðan 1.0 m breið öxl meðfram vegi. Brekkufótur verði svo aðlagður götunni, ýmist með fláa eða lágrí hleðslu.

Lýsing verði sunnan götunnar en leggja þarf frárennslislagnir og raflýsingarbúnað í götuna. Reykjavíkurborg fer fram á ákveðinn gæðastaðal við framkvæmd götunnar vegna lagna, lýsingar, frágangs á lóðamörkum o.s.frv.

Gatan verður sameign lóðarhafa og skulu þeir mynda félag um framkvæmd hennar og rekstur.

Sjá nánar deiliskipulagstillögu, kort nr. 12 ásamt sérskilmálum í viðauka nr. 3.

### 3.3 Opín svæði.

Opnum svæðum má skipta í tvo flokka. Jaðarsvæðin eru t.d. meðfram Vesturlandsvegi, þar sem ræktun er þegar hafin og mætti auka auk þess sem ganga þarf frá svæðinu að væntanlegum lóðamörkum vegna stækkunar lóða við Bildshöfða.

Jaðarsvæði er einnig svæðið norðan Stórhöfða, brekkan niður að Grafarvogi.

Lega væntanlegrar Ósabrautar er þegar í meginatriðum ákveðin. Í samræmi við það er hægt að ganga frá og taka til trjáræktar allstór svæði austan við hverfisstöð Gatnamálastjóra. Slíkt átak mundi fljótlega bæta mjög ásjónu svæðisins frá Grafarvogi.

Innri svæðin eru t.d. meðfram helstu umferðargötunum, Höfðabakka og Breiðhöfða og Bildshöfða, Dverghöfða og Stórhöfða. Í skipulagstillögunni er gert ráð fyrir óreglulegum þyrpingum trjáa eða trjáa og runna meðfram þessum götum.

Þar sem ekið er inn í hverfiseiningarnar, reitina, er einnig talið vera svigrúm fyrir trjárækt, svo sem dæmi eru þegar um við Vagnhöfða. Áhersla er lögð á að nota þessi tækifæri til ræktunar og umhverfisbóta og skapa með því fordæmi og fyrirmyndir að frágangi innan lóða jafnt sem utan.

Gert er ráð fyrir að frekari úrvinnsla verði í samráði við Garðyrkjustjóra.

Sjá yfirlitskort nr. 10 um gróður og græn svæði.

### 3.4 Stígar.

Aðalstígar eru sýndir í samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur meðfram helstu umferðaræðunum, norðan Bildshöfða og sunnan Stórhöfða, austan Höfðabakka og Breiðhöfða að Stórhöfða og vestan Breiðhöfða norðan Stórhöfða.

Lögð er mikil áhersla að lokið verði gerð þessara aðalstíga og vandaður frágangur þeirra.

Innra stígakerfi hverfisins er aðallega myndað af stígum sem liggja norður-suður, stígum sem tengja reitina eða einingarnar saman.

Mikið skortir á að þessu kerfi sé lokið og gengið frá því, hugað að lýsingu, handriðum þar sem hæðarmunur er o.s.frv.

Sjá yfirlitskort yfir stíga og almenningsvagnakerfi kort nr. 9.

### 3.5 Strætisvagnar.

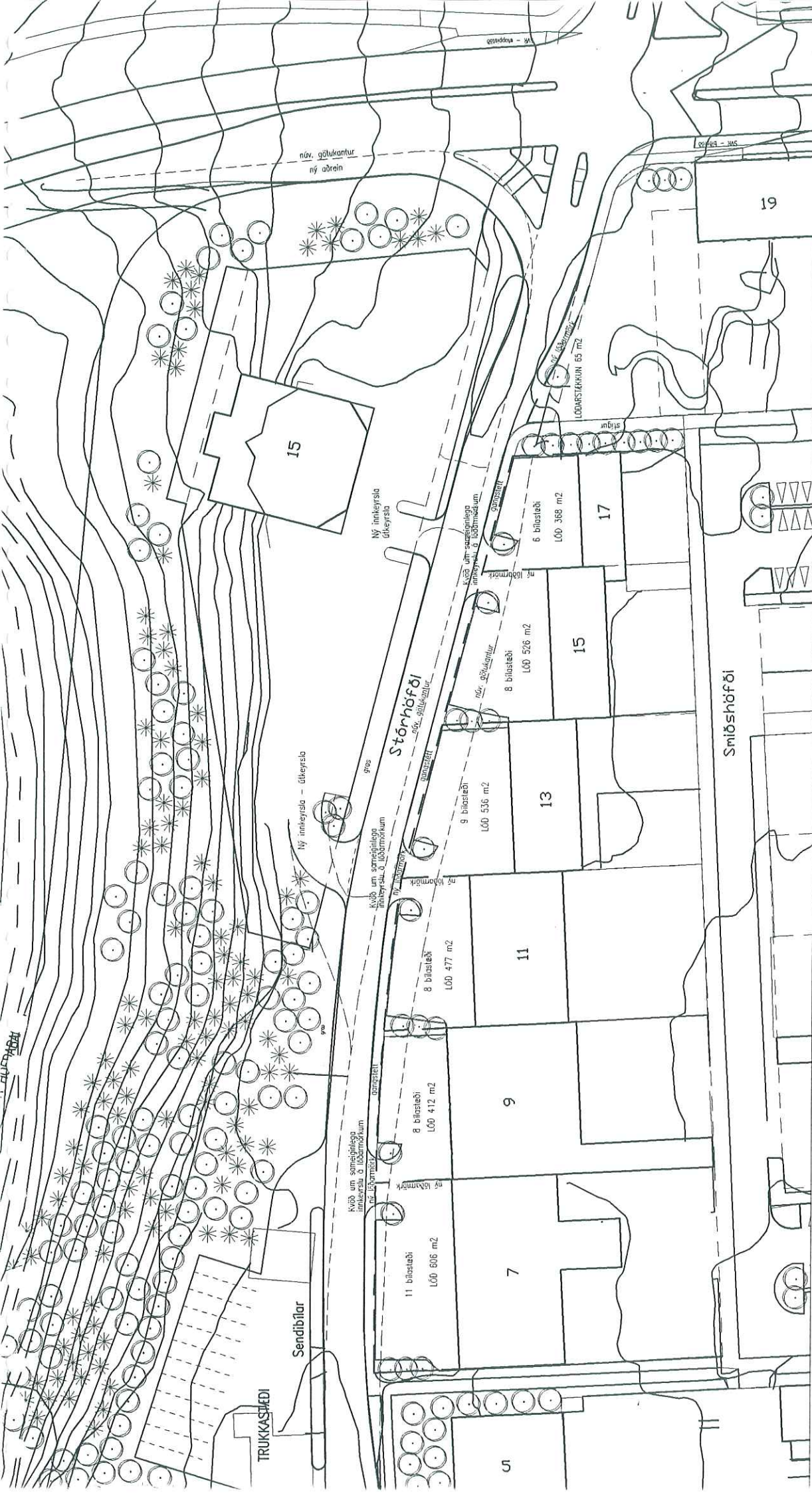
Fimm leiðir SVR liggja gegnum hverfið. Leið 7 ekur Breiðhöfða og Stórhöfða en hinar leiðirnar 8, 14, 15 og 115 aka Bíldshöfða og Höfðabakka.

Í samráði við SVR hefur verið gerð tillaga um flutning austustu biðstöðvar við Bíldshöfða yfir á eystri akrein Höfðabakka við Tækniskólann til að draga úr gangandi umferð yfir Höfðabakka, sem leið á m.a. í skólana.

Nokkrar minni háttar hreyfingar á biðstöðvum hafa verið gerðar í Bíldshöfða sem ætlað er að auka notagildi og öryggi.

Sjá yfirlitskort yfir stíga og almenningsvagnakerfi kort nr. 9.





**ÁRTÚNSHÖFÐI**  
 Endurskoðun skýpulegs – endurbætur við Stórhöfði.  
 Tillaga að stækun löða Smíðshöfði 7-19

KORT NR. 11  
 TILLAGA AÐ STÆKKUN LÖÐA VIÐ SMÍÐSHÖFÐA 7-19  
 STÆKKUN ÚT AÐ STÓRHÖFÐA

KVARNÚM. 1500	TEKNI NR. 11
DAGS. 06.10.07.	HANNAÐ: PGRV
FLOKKUR. 020	VEIRNR. 9703
	TEKNAÐ: FK



## 4.0 Nýir skilmálar fyrir iðnaðarsvæði á Ártúnshöfða.

### 4.1 Aðkoma að lóðum.

#### 4.1.1

Aðkoma að lóðum verði sem fyrr eingöngu frá húsagötum. Undantekningar skv. fyrra skipulagi og skipulagi fyrir norðvesturhluta Ártúnshöfða eru: Lóð Jarðborana hf., Vatnsveitu Reykjavíkur og Ísaga hf., (frá Breiðhöfða), lóð Gatnamálastjóra (frá Stórhöfða), lóð Hampiðjunnar hf. (frá Dvergshöfða og Bíldshöfða) og lóðir sunnan Bíldshöfða.

#### 4.1.2

Undantekningar eru einnig lóðastækkarnir til norðurs við Smiðshöfða 7 - 19, sem gerðar eru til að veita aðkomu að kjöllum húsa sem reist eru við Smiðshöfða. Innakstur á lóðir er þar sameiginlegur fyrir hverjar tvær lóðir og skal hann vera eins og fram kemur á uppdrætti og í samræmi við sérskilmála sem gilda um þær lóðir. Þar kemur einnig fram að lóðarhafar skulu leggja fram teikningar af skipulagi lóða sinna og byggingum og leita samþykkis byggingarfulltrúa.

Í sérskilmálum er kveðið á um frest til að skila inn teikningum og frest til að ganga frá innakstri og lóð.

Eftir það fellur úthlutun úr gildi sbr. kafla 1.5 í almennum skilmálum borgarverkfræðings, útg. 1996.

#### 4.1.3

Innakstur á lóðastækkarnir sunnan núverandi lóða við Bíldshöfða er frá Breiðhöfða. Aðkomugata er innan lóðamarka og eign og á ábyrgð lóðarhafa. Gert er ráð fyrir að lóðarhafar myndi félag um gerð og rekstur götunnar. Í sérskilmálum fyrir lóðastækkunum þessum er gerð grein fyrir stærð lóða og skipulagi þeirra, kvöðum um umferð og frágang við borgarland. Þar er einnig kveðið á um frest til að ganga frá lóðasamningum og til að ljúka framkvæmdum. Lóðahafar skulu sækja um leyfi byggingarfulltrúa fyrir frágangi lóða sinna og fasteigna og er frestur til að afla samþykkis byggingarfulltrúa einnig ákveðinn í sérskilmálum.

#### 4.1.4

Þar sem aðkoma hefur verið gerð frá öðrum götum en húsagötum s.s. frá Dvergshöfða og Stórhöfða (öðrum lóðum en að framan greint) er lóðarhöfum skylt að loka þeim aðkomuleiðum, dyrum, tröppum, akstursopum o.þ.h. og ganga frá húsum sínum eins og byggingarnefndarteikningar gera ráð fyrir. Þeim er jafnframt skylt að fjarlægja allt sem á þeirra vegum hefur verið sett á borgarlandið s.s. rusl, vélar, hús, bíla, hellur og annað.

#### 4.1.5

Aðkoma að lóð nr. 27 við Smiðshöfða (Dvergshöfða).

Við lóðina nr. 27 við Smiðshöfða (sem nefnd er Dvergshöfði 27 í fasteignamati) samþykkti skipulagsnefnd í sept. 1994 6 stæði við Dvergshöfða og 4 stæði við Smiðshöfða.

#### 4.1.6

Aðkoma að lóðum frá Bildshöfða.

Á skipulagsuppdrætti er gert ráð fyrir einni tengingu fyrir hverja lóð við Bildshöfða nema lóð nr. 20 þar sem tengingar verða tvær. Lóðarhafar þurfa á nokkrum stöðum að sameinast um tengingar vegna landhalla. Kvöð um aðkomu að nágrannalóð þarf þá að samþykkja og setja inn á mæliblöð viðkomandi lóða.

### 4.2 Girðingar á lóðamörkum.

Skv. upphaflegum skilmálum skal girða lóðir á lóðamörkum. Undanteknar þessari reglu eru þó eftirfarandi lóðir: Lóðastækkarnir sunnan Bildshöfða. Lóðir meðfram Bildshöfða að sunnan þar sem aðstæður eru þannig að aðkoma að verslunum og þjónustu er frá Bildshöfða og landhalli eða mannvirki gefa ekki tilefni til annars. Lóð Hampiðjunnar á lóðamörkum nema þar sem landhalli eða mannvirki krefjast girðinga. Lóðastækkarnir norðan Smiðshöfða 7-17 þar sem verður innakstur á bílastæði. Lóð fyrir verslunarhús nr. 15 við Stórhöfða. Enda þótt lóðir þessar séu undanþegnar almennum skilmálum um girðingar og frágang þeirra skulu mörk lóða vera skýr, í réttri hæð og afmörkuð með lægri girðingum eða á annan hátt, sbr. byggingarreglugerð, gr. 67.

Um aðrar lóðir gilda skilmálar um girðingar eða skýrar afmarkanir lóða.

Girðingar og hlið og þar með innakstur á lóðir eru háð samþykki byggingarnefndar og skal leggja inn teikningar og fá leyfi og þ.m.t. úttekt hans á framkvæmdum. Þetta atriði er efnislega óbreytt frá fyrri skilmálum.

Girðingar skulu vera á steypum undirstöðum eða sambærilegar. Þær skulu að jafnaði vera 2.0 m á hæð, klæddar lóðréttri borðaklæðningu en frágangur þeirra að öðru leyti háður samþykki byggingarnefndar.

Nágrannar skulu gera samkomulag um girðingu og frágang hennar.

Dæmi um girðingu fylgir hér á eftir.

Lóðahöfum verður settur tímafrestur til að ganga frá girðingum umhverfis lóðir. Að þeim tíma liðnum verður viðeigandi ákvæðum byggingarreglugerðar beitt til að ljúka þessum frágangi.

#### 4.2.1

Þar sem svo háttar til að tveir eða fleiri aðilar nýta aðstöðu í húsi og lóð er óskipt er óheimilt að setja upp varanlegar girðingar innan lóðar nema með sérstöku og þá tímabundnu leyfi byggingarfulltrúa.

#### 4.2.2

Þar sem lóðum hefur verið skipt í sérnotahluta er enn fremur óheimilt að girða milli lóðarhluta nema með samþykki allra lóðarhafa og sérstöku leyfi byggingarnefndar og skal þá gera sérstaka afstöðumynd, sem aðilar samþykkja og lögð er fyrir nefndina. Þar komi m.a. fram sérstakar kvaðir um umferðarrétt o.fl.

### **4.3 Bílastæði**

#### **4.3.1 Bílastæði innan lóða.**

Í upphaflegum skilmálum var fjöldi bílastæða ákveðinn sem hlutfall af leyfilegu byggingarmagni, eitt bílastæði fyrir hverja 25 m<sup>2</sup> gólfplatar. Bílastæði komu fram á mæliblöðum og var leyfilegt að breyta fyrirkomulagi þeirra en ekki fjölda. Í skilmálum 1983 fyrir n-v hluta Ártúnshöfða var hlutfalli þessu breytt í 1 bílastæði fyrir hverja 50 m<sup>2</sup> gólfplatar.

Við endurskoðun skipulags hefur verið ákveðið að sú regla verði látin gilda fyrir allan Ártúnshöfða.

Lóðarhafar skulu sýna fram á fullnægjandi fjölda bílastæða innan sinna lóða og fyrirkomulag þeirra í samræmi við reglugerð. Verði ekki sýnt fram á tilskilinn fjölda bílastæða miðað við raunverulegt byggingarmagn, eðli starfsemi og aðstæður á lóð verður lóðarhafa gert að greiða ákveðið gjald til bílastæðasjóðs af þeim stæðum sem hann getur ekki uppfyllt innan sinnar lóðar.

Ath. almenn stæði innan svæðisins (sbr. 4.3.2) verður aldrei litið á sem hluta af bílastæðum þeim sem lóðarhafa ber að standa skil á.

Þessari samantekt verði lokið ekki síðar en ...(ath. nánar!!!!!!)...

#### **4.3.2 Bílastæði á gatnasvæði, almenn bílastæði.**

Almenn bílastæði við Tangarhöfða, Funahöfða og Smiðshöfða eru alls um 200 talsins. Stæðin eru almennt notuð eins og til stóð, af starfsmönnum og viðskiptamönnum, en þó er víða einnig um misnotkun þeirra að ræða, þau notuð sem geymslusvæði fyrir bíla, vinnutæki, flutningavagna o.fl.

### **4.4 Byggingar sem reistar hafa verið án leyfis byggingarnefndar.**

Á korti nr. 6A í greinargerð eru sýndar sérstaklega byggingar sem risið hafa án leyfis byggingarnefndar.

Flestar þessara bygginga eru í "miðhlutum" hverfanna, þ.e. við Funahöfða / Hyrjarhöfða, Smiðshöfða / Hamarshöfða og Vagnhöfða / Tangarhöfða, - en þær koma þó fyrir víðar.

#### **4.4.1 Ósamþykktar byggingar innan lóða.**

Hér er fyrst og fremst um að ræða byggingar innan þeirra reita sem um gat í 4.4 hér að framan, kort 6A.

Farið verður fram á að fá reyndarteikningar af umræddum lóðum og þær teknar til umfjöllunar hjá byggingarfulltrúa. Hver bygging verði metin af byggingarfulltrúa, eldvarnarefirliti, vinnuefirliti o.s.frv.

Síðan verði ákveðið hvað verði samþykkt og hverju hafnað.

#### 4.4.2 Ósamþykktar byggingar utan lóða.

Hér er fyrst og fremst um að ræða byggingar norðan Stórhöfða austan hverfismiðstöðvar gatnamálastjóra.

Eigendum verði gefinn hæfilegur frestur til að sýna fram á heimildir sínar fyrir afnotum af landi utan lóðar. Eftir það verður beitt viðeigandi ákvæðum byggingar- og heilbrigðisreglugerða til að hreinsa svæði eða ganga frá á annan viðunandi hátt.

Á svæðinu er ráðgert stæði fyrir stóra flutninga- og tengivagna og aðstaða fyrir biðstöð sendibíla.

#### 4.4.3 Farið út fyrir lóðarmörk.

Norðan Eirhöfða og Eldshöfða og norðan Stórhöfða hefur efni verið ekið fram á brún og kastað fram og þannig aukið sums staðar verulega við athafnasvæði einstakra lóða. Ekkert svigrúm er til slíkra landvinninga á þessum slóðum vegna væntanlegrar Ósabrautar.

Með ákvæðum um girðingu lóða verður þessum aðilum gert að ganga frá lóðamörkum eins og þeim var úthlutað, sjá ákvæði um hæðir á landi og frágang girðinga.

Gerðar verða sérstakar kröfur til frágangs girðinga á lóðum við Eldshöfða og Eirhöfða vegna ásýndar hverfisins yfir voginn.

Norðan Smiðshöfða heimilaði skipulagsnefnd í nbóv. 1984 afnot af landi fyrir nokkrar lóðir og í maí 1997 er var samþykkt tillaga að stækkun nokkurra lóða til norðurs. Svo sem fram hefur komið í þessari greinargerð liggur nú fyrir með endurskoðun skipulags tillaga um stækkun lóða við Smiðshöfða 7 - 19, svo og sunnan Bíldshöfða. Ekki verður frekar um þær fjallað hér en ítrekað að ekki verður um frekari eða aðrar lóðastækkanir að ræða innan svæðisins..

#### 4.4.4 Ónýttir byggingarmöguleikar innan lóða eða byggingarreita.

Á nokkrum stöðum háttar þannig til að ekki hefur verið fullbyggt innan byggingarreits á lóð, vantar bil eða enda eða álmu o.s.frv.

Almennt er þá sá byggingarréttur ónýttur en lagt er til að athugað verði í hverju tilviki hvort þegar hafi verið byggt svo mikið á lóð að hún teljist engu að síður fullnýtt og skal skoða byggingarleyfisumsóknir í því ljósi, sjá 4.4.5.

#### 4.4.5 Nýtingarhlutfall á lóðum.

Við endurskoðun skipulags er ákveðið að nýtingarhlutfall á lóðum í Ártúnshöfða geti orðið allt að 0.7, þ.e. gólfplatarmál brúttó verði 70% af flatarmáli lóðar, enda verði bilastæðakröfur uppfylltar. Ekki verða leyfðar fleiri nýbyggingar eða viðbyggingar eða stækkanir þar sem nýtingarhlutfall hefur þegar náð 0.7. (Ath A.R. 96-2016)

### 4.5 Opin svæði, borgarland.

Frá upphafi var ráðgert að innan svæðisins væri umhverfið gert vistlegra með gróðri og grasi eftir því sem aðstæður leyfðu.

Á skipulagsupprætti hefur verið gerð grein fyrir þeim svæðum sem möguleg eru til ræktunar og umhverfisbóta.

Þau eru fyrst og fremst á borgarlandi og talið að norðan eru þau eftirfarandi:

- Norðan Stórhöfða í brekkunni niður að væntanlegri Ósabraut.
- Sunnan Stórhöfða á litlum reit og meðfram stíg.
- Við sunnanverðan Dvergshöfða en meðfram gangstétt við norðanverða götuna.
- Sunnan Bíldshöfða milli hans og Vesturlandsvegur þar sem þegar er ræktað land.
- Auk þessa meðfram Höfðabakka og Breiðhöfða, gras og stöku trjálundir.
- Við stútana inn í hverfin.
- Ennfremur meðfram stéttum og stígum.

Lagt er til að gerð verði sérstök framkvæmdaáætlun þegar skipulagið hefur verið endanlega samþykkt svo ákvörðunum um átak í hverfinu og málefnum einstakra lóðahafa verði fylgt eftir með aðgerðum.

## Viðauki nr. 1.

### Skilmálar fyrir iðnaðarsvæði á Ártúnshöfða, samþykktir í skipulagsnefnd Reykjavíkur 22.3.1971.

#### Skilmálar:

Skilmálar með iðnaðarlóðum á svæði því, sem takmarkast að sunnan af Vesturlandsvegi, að vestan af Breiðhöfða, að norðan af Stórhöfða og að austan af Höfðabakka. Svæðinu er skipt í deildir A, B, C, D og E.

- A - deild takmarkast af götunum Dvergshöfða, Höfðabakka, Bíldshöfða og vesturmörkum lóða vestan Vagnhöfða.
  - B - deild takmarkast af Dvergshöfða, Breiðhöfða, Stórhöfða og austurmörkum lóða austan Funahöfða.
  - C - deild takmarkast af Stórhöfða, Höfðabakka, Dvergshöfða og vesturmörkum lóða vestan Smiðshöfða.
  - D - deild takmarkast af Bíldshöfða, Höfðabakka, Vesturlandsbraut og Breiðhöfða.
  - E - deild takmarkast af Bíldshöfða, Breiðhöfða, Dvergshöfða, og vesturmörkum lóða vestan Vagnhöfða.
- Skilmálar þessir ná ekki til þessarar deildar.

1. Aðkoma að lóðum skal aðeins vera frá húsagötum, en þær eru: Funahöfði, Hyrjarhöfði, Smiðshöfði, Hamarshöfði, Vagnhöfði og Tangarhöfði. Lóðir sunnan Bíldshöfða fá aðeins aðkomu frá Bíldshöfða.
2. Byggja skal á einni hæð, nema þar sem annað er tekið fram. Stærð húsa skal vera eins og mæliblöd sýna. Heimilt er að hafa kjallara þar sem jarðvegsdýpi og og halli í landi gefa tilefni til. Athygli skal vakin á því, að rúmmál hugsanlegs kjallara verður tekið með til útreiknings á gatnagerðargjaldi.
3. Þakform skal vera sem hér segir:  
Verkstæðishús öll, önnur en þau sem eru í miðhluta hvernar deildar, svo og tveggja hæða hús, ætluð fyrir verzlunar- og skrifstofuaðstöðu, en þau eru á lóðunum sunnan Bíldshöfða, lóðunum nr. 17 og 21 við Funahöfða og lóðunum nr. 1 og 5 við Smiðshöfða: Söðulþak með hámarkshalla 1:7, mænir yfir miðju húsi.  
Skýli, tengi- og hliðarbyggingar: Hámarkshalli 1:7.  
Verkstæðishús í miðhluta hvernar deildar (þ.e. deild A, B og C), en þar eru hús samstæð á lóðamörkum: Sameiginlegt söðulþak, með föstum halla 1:7, mænir yfir lóðamörkum samhliða aðkomugötum.



4. Gólfkóti er ákveðinn á hæðarblaði fyrir hvert einstakt hús. Leyfilegt er þó að breyta hæðarlegu gólfplötu til hækkunar eða lækkunar, eftir því sem landhalli og aðrar kringumstæður gefa tilefni til, án þess að það hafi áhrif á eftirfarandi ákvæði um húsaæðir.  
Húsaæðir, en það er fjarlægð frá gólfplötu, eins og hún er uppgefin á hæðarblaði, að skurðpunkti milli efri brúnar á þaki og útveggjar, skal vera sem hér segir:  
Verkstæðishús öll, önnur en þau, sem eru í miðhluta hveggjar deildar: 5-6 m.  
Verkstæðishús í miðhluta hveggjar deildar (þ.e. A, B og C): 5.20 m.  
Skýli, tengi- og hliðarbyggingar: Hámark 3.50 m.
5. Bílastæði eru sýnd á mæliblaði, en leyfilegt er þó að breyta þeirri staðsetningu án fækkunar.
6. Lóðir skal girða og gera skal grein fyrir girðingum á uppdráttum til byggingarnefndar.
7. Hafa skal samráð við byggingarfulltrúa um litaval, og skal bent á eftirfarandi litasamstæður:  
Húsveggir: Ljósgráir eða með steinsteypulit (ómálaðir).  
Þök: Dökkgrá.  
Girðingar: Dökkbrúnar, t.d. meðhöndlaðar með fúavarnarefni.
8. Aðrir skilmálar:  
Lóðahafar skulu kynna sér skilyrði Rafmagnsveitu, Hitaveitu og Vatnsveitu Reykjavíkur um inntaksstaði, svo og aðra skilmála þeirra.  
Hlíta skal fyrir mælum Gatnamálastjóra um frárennsli.  
Borgarverkfræðingur og Gatnamálastjóri setja alla nánari skilmála, þ.á.m. um byggingar- og afhendingarfrest.

Gert 3.4. '67 - endurskoðað 4.3. '71 í samráði við Skipulagsstjóra Reykjavíkurborgar.

Samþykkt í skipulagsnefnd 22.3. '71.

Skilmálar þeir sem að ofan er lýst verða látnir standa enda hefur þeim (væntanlega) verið þinglýst sem kvöðum með lóðarleigusamningum.

## Viðauki nr. 2.

### Sérskilmálar fyrir Smiðshöfða 7 - 19.

#### 1.0 Skipulagsskilmálar.

#### 1.1 Sérákvæði.

1.1.1 Skilmálar þessir taka til stækkunar lóðanna Smiðshöfða 7 - 19 og eru gefnir út vegna endurskoðunar á skipulagi Ártúnshöfða 1997.

1.1.2 Engar byggingar verða leyfðar innan þessara viðbótarlóða, hvorki nýbyggingar eða viðbyggingar eða stækkanir. Notkun gáma innan umræddra lóða til geymslu umfram venjulegan hleðslutíma er óheimil og er borgaryfirvöldum heimilt að fjarlægja slíka gáma á kostnað lóðarhafa með venjulegum fyrirvara. Sama gildir um bílhæ, járnarusl og annað rusl innan lóða sem ekki er hirt eða hirt um að mati embættis .....

1.1.3 Stórhöfði hefur verið færður til norðurs til að rýma fyrir stækkun umræddra lóða við Smiðshöfða og tryggja öruggari inn- og útakstur af lóðum, fækka tengistútum og skapa rými fyrir bílastæði og aðkomu að húsum. Milli lóðanna 7 og 9, 11 og 13 og 15 og 17 er sameiginlegur inn- og útakstur af lóðum og **kvöð um almenna umferð** á hluta beggja lóða. Lóðarhafar skulu gæta þess vandlega hvor á sinni lóð að hindra á engan hátt almenna umferð milli lóðanna og að götu. Sérstök innkeyrsla er fyrir lóð nr. 19.

1.1.4 Bílastæði og athafnasvæði á lóðum skulu vera malbikuð og skal malbikunarframkvæmdum vera lokið fyrir.....199.. Fráangur bílastæða og tenginga við götu skal vera í samræmi við skilmála Gatnadeildar Reykjavíkurborgar sem fara hér á eftir.

1.1.5 Við gerð bílastæðis og athafnasvæðis skal leggja jarðvatnslagnir af svæðinu og tengja götulögnum í samræmi við kröfur Gatnadeildar, sbr. skilmála um gatnagerð.

1.1.6 Reykjavíkurborg mun gefa út mæliblöð og hæðarblöð fyrir umræddar stækkanir lóða.

Mæliblöð sýna stærð lóða og lóðamörk, staðsetningu bílastæða og kvöð um almenna umferð innan lóða svo kvaðir vegna lagna í jörð.

Hæðarblöð sýna landhæðir (L) og götuhæðir (G) við lóðamörk og legu og hæð jarðvatnslagna.

1.1.7 Við frágang innan lóða og á lóðamörkum skal hafa samráð við nágranna og hlíta skilmálum þessum og mæli- og hæðarblöðum í hvívetna.

1.1.8 Skilmálum þessum verður þinglýst með lóðarleigusamningum hvernar lóðar.

## Viðauki nr. 3.

### Sérskilmálar fyrir Bíldshöfða 8 - 18

- 1.0 Skipulagsskilmálar.
- 1.1 Sérákvæði.
  - 1.1.1 Skilmálar þessir taka til stækkunar lóðanna Bíldshöfði 8 - 18 og eru gefnir út vegna endurskoðunar á skipulagi Ártúnshöfða 1997.
  - 1.1.2 Engar byggingar verða leyfðar innan þessara viðbótarlóða, hvorki nýbyggingar eða viðbyggingar eða stækkanir. Notkun gáma innan umræddra lóða til geymslu umfram venjulegan hleðslutíma er óheimil og er borgaryfirvöldum heimilt að fjarlægja slíka gáma á kostnað lóðarhafa með venjulegum fyrirvara. Sama gildir um bílhræ, járnarusl og annað rusl innan lóða sem ekki er hirt eða hirt um að mati embættis .....
  - 1.1.3 Lóðir eru stækkaðar til suðurs um 15.0 m og teljast fyrstu 8.0 m frá húsvegg vera athafnasvæði og bílastæði við hús en síðan tekur við 6.0 m gata með 1.0 m jaðarsvæði til suðurs.  
Á götunni er **kvöð um almenna umferð** á hverri lóð. Lóðarhafar skulu gæta þess vandlega hver á sinni lóð að hindra á engan hátt almenna umferð milli lóðanna.
  - 1.1.4 Þurfi lóðarhafar að gera brýr eða rampa að húsum sínum, ljóskassa vegna kjallaraglugga, stoðveggi á lóðamörkum eða aðrar ráðstafanir til að tryggja aðgengi að húsum sínum skulu þeir sækja um leyfi til þess sérstaklega til byggingarfulltrúa, sem eftir atvikum mun leita umsagnar stofnana borgarinnar eða annarra.  
Slíkar umsóknir skulu gerðar fyrir hverja lóð fyrir sig.
  - 1.1.5 Gatnagerð skal framkvæma í samráði við Gatnadeild Reykjavíkurborgar og í samræmi við þær kröfur sem settar verða fram fram í sérstökum skilmálum um gatnagerð hér á eftir.  
Lóðarhafar skulu mynda sérstakt framkvæmdafélag um gatnagerðina og gæti slíkt félag jafnframt annast rekstur götunnar, viðhald, mokstur o.fl. eða samið um þá þjónustu.  
Gatnagerð og frágangi lóða skal vera lokið fyrir .....199..

- 1.1.6 Reykjavíkurborg annast lagningu jarðvatnslagnar í götuna svo og raflagna og lýsingar sunnan við götuna. Reykjavíkurborg mun einnig annast frágang við jaðarsvæði götu og brekkufótar með hleðslum eða öðrum þeim hætti er telst varanlegur. Borgin á og annast grænt svæði sunnan lóðanna að Vesturlandsvegi.
- 1.1.7 Reykjavíkurborg mun gefa út mæliblöð og hæðarblöð fyrir umræddar stækkanir lóða.
- Mæliblöð sýna stærð lóða og lóðamörk, staðsetningu bílastæða og kvöð um almenna umferð innan lóða svo og kvaðir vegna lagna í jörð.
- Hæðarblöð sýna landhæðir (L) og götuhæðir (G) við lóðamörk og legu og hæð jarðvatnslagna.
- 1.1.8 Við frágang innan lóða og á lóðamörkum skal hafa samráð við nágranna og hlíta skilmálum þessum og mæli- og hæðarblöðum í hvívetna.
- 1.1.9 Skilmálum þessum verður þinglýst með lóðarleigusamningum hvernar lóðar.

Viðauki nr. 4. Yfirlit um lóðastærðir og byggingarmagn innan reita skipulagssvæðisins.

**Reitur A (staðgreinireitur 4028)**

Samanburður á tölum

Unnið í febrúar til október 1998 - eftir tölum frá byggingarfulltrúa

<b>gata og nr.</b>	<b>reitur nr.</b>	<b>lön</b>	<b>Ve-Þj</b>	<b>Bland</b>	<b>lóð m2</b>	<b>núv. bygg.</b>	<b>núv. nýthlutf.</b>	<b>mismunur</b>
Breiðhöfði 11	4.028.401	1			5726	1348,7	0,24	1349
Breiðhöfði 11a	4.028.402	1			2500	466	0,19	466
Eirhöfði 11	4.030.201	1	1		28779	2552	0,09	2552
<b>Samanlagt</b>		<b>3</b>	<b>1</b>		<b>37005</b>	<b>4367</b>	<b>0,51</b>	<b>4367</b>
<b>Meðaltal</b>						<b>1455,67</b>	<b>0,17</b>	<b>1455,67</b>

**Reitur B (Staðgreinireitur 4030)**

Samanburður á tölum

Unnið í febrúar til október 1998 - eftir tölum frá byggingarfulltrúa

<b>gata og nr.</b>	<b>reitur nr.</b>	<b>lön</b>	<b>Ve-Þj</b>	<b>Bland</b>	<b>lóð m2</b>	<b>núv. bygg.</b>	<b>núv. nýthlutf.</b>	<b>mismunur</b>
Eirhöfði 2-4	4.030.101	1			6505	499,8	0,08	-2753
Eirhöfði 12	4.030.001	1			1850	1176,6	0,64	252
Eirhöfði 14	4.030.002	1			2215	1177,1	0,53	70
Eirhöfði 16	4.030.003	1			2205	355,7	0,16	-747
Eirhöfði 18	4.030.004	1			1188	704,8	0,59	111
Eirhöfði 13	4.030.201	1			1574	787	0,16	540
Eirhöfði 15	4.030.202	1		1	1172	675,4	0,58	89
Eirhöfði 17	4.030.203	1			2445	866,3	0,35	-357
Breiðhöfði 15	4.035.702	1			0	0	0,38	0
<b>Samanlagt</b>		<b>9</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>19154</b>	<b>6242,7</b>	<b>3,47</b>	<b>-2795</b>
<b>Meðaltal</b>						<b>693,63</b>	<b>0,39</b>	<b>-310,51</b>

ATH! Nýtingarhlutfall og byggingarmagn hjá Eldshöfða 5 og 7 er miðað við skipulagsákvæði

## Reitur C (Staðgreinireitur 4035)

Samantekt á tölum

Unnið í febrúar til október 1998 - eftir tölum frá byggingarfulltrúa

<u>gata og nr.</u>	<u>reitur nr.</u>	<u>lön</u>	<u>Ve-Þj</u>	<u>Bland</u>	<u>lóð m2</u>	<u>núv. bygg.</u>	<u>núv. nýthlutf.</u>	<u>Mismunur</u>
Eldshöfði 12	4.035.001	1			820	333	0,02	-78
Eldshöfði 14	4.035.002			1	865	422	0,49	-10
Eldshöfði 16	4.035.003			1	1.162	751	0,65	170
Eldshöfði 18	4.035.004	1			2.915	1.985	0,68	528
Eldshöfði 1	4.035.201	1			408	299	0,73	95
Eldshöfði 3	4.035.202	1			414	338	0,82	131
Eldshöfði 5	4.035.203				414	0	0,50	-207
Eldshöfði 7	4.035.204				667	0	0,50	-334
Eldshöfði 9	4.035.205	1			1.018	1.528	1,50	1.019
Eldshöfði 13	4.035.206	1			709	543	0,77	189
Eldshöfði 15	4.035.207	1			728	634	0,87	270
Eldshöfði 17	4.035.208	1			725	500	0,69	137
Eldshöfði 19	4.035.209	1			450	249	0,55	24
Eldshöfði 21	4.035.210	1			450	299	0,66	74
Eldshöfði 23	4.035.211	1			444	299	0,67	77
Eldshöfði 2	4.035.501			1	3.335	464	0,14	-1.204
Eldshöfði 4	4.035.502	1			1.430	530	0,37	-185
Eldshöfði 6-8	4.035.301	1			1.924	680	0,35	-282
Eldshöfði 10	4.035.303	1			2.238	233	0,10	-886
Breiðhöfði 10	4.035.701	1	1		19.277	2.723	0,14	-16.554
<b>Samtals</b>		<b>15</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>40.393</b>	<b>12.810</b>	<b>11,22</b>	<b>-17.025</b>
<b>meðaltal</b>						<b>640</b>	<b>0,56</b>	<b>-851</b>

ATH! Nýtingarhlutfall og byggingamagn hjá Eldshöfða 5 og 7 er miðað við skipulagsákvæði

## Reitur D (Staðgreinireitur 4036, 4038 og 403-)

Samanburður á tölum

Unnið í febrúar til október 1998 - eftir tölum frá byggingarfulltrúa

<u>gata og nr.</u>	<u>reitur nr.</u>	<u>lön</u>	<u>Ve-Þj</u>	<u>Bland</u>	<u>lóð m2</u>	<u>núv. bygg.</u>	<u>núv. nýthlutf.</u>	<u>mismunur</u>
Stórhöfði 9	4.036.501	1			4.550	449,50	0,10	449,50
Stórhöfði 11	4.03-.-99a	1			0	192,40		192,40
Stórhöfði 13	4.03-.-99b	1			0	110,10		110,10
Stórhöfði --	4.03-.-99c	1			30.000	1.088,50	0,04	1.088,50
Stórhöfði 15	4.038.801		1		4.949	1.974,40	0,40	1.974,40
<b>Samanlagt</b>		<b>4</b>	<b>1</b>		<b>39.499</b>	<b>3.814,90</b>	<b>0,53</b>	<b>3.814,90</b>
<b>Meðaltal *</b>						<b>762,98</b>	<b>0,11</b>	<b>762,98</b>

\* Meðaltalið er miðað við 5 reiti

## Reitur E (Staðgreinireitur 4060)

Samanburður á tölum

Unnið í febrúar til október 1998 - eftir tölum frá byggingarfulltrúa

<u>gata og nr.</u>	<u>reitur nr.</u>	<u>lön</u>	<u>Ve-Þj</u>	<u>Bland</u>	<u>lóð m2</u>	<u>núv. bygg.</u>	<u>núv. nýthlutf.</u>	<u>Mismunur</u>
Funahöfði 1	4.060.001		1		2611	985,10	0,38	-59,30
Funahöfði 3	4.060.002	1			1500	969,80	0,65	369,80
Funahöfði 5	4.060.003		1		1500	738,00	0,49	138,00
Funahöfði 7	4.060.004	1	1		2611	1938,60	0,74	894,20
Funahöfði 9	4.060.101	1			1804	1219,50	0,68	497,90
Funahöfði 11	4.060.102	1			1200	688,80	0,57	208,80
Funahöfði 13	4.060.103	1			2100	943,50	0,45	103,50
Funahöfði 15	4.060.104	1			1804	370,40	0,21	-351,20
Funahöfði 17	4.061.001	1	1		6012	3749,00	0,62	1344,20
Funahöfði 19	4.061.002	1	1		4282	2895,90	0,68	1183,10
Funahöfði 6	4.060.201	1			753	757,30	1,01	456,10
Funahöfði 8	4.060.202			1	450	360,00	0,80	180,00
Funahöfði 10	4.060.203			1	450	360,00	0,80	180,00
Funahöfði 12	4.060.204	1			600	395,40	0,66	155,40
Funahöfði 14	4.060.205	1			753	496,40	0,66	195,20
Hyrjarhöfði 1	4.060.206	1			753	318,40	0,42	17,20
Hyrjarhöfði 3	4.060.207			1	1200	960,00	0,80	480,00
Hyrjarhöfði 5	4.060.208		1		450	240,60	0,53	60,60
Hyrjarhöfði 7	4.060.209	1			600	670,80	1,12	430,80
Hyrjarhöfði 9	4.060.210	1			753	603,90	0,80	302,70
RR-Hyrjarhöfði	4.060.211				35	33,30	0,95	19,30
Hyrjarhöfði 2	4.060.301		1		1504	770,10	0,51	168,50
Hyrjarhöfði 4	4.060.302	1			1200	642,80	0,54	162,80
Hyrjarhöfði 6	4.060.303	1			1200	1356,40	1,13	876,40
Hyrjarhöfði 8	4.060.304	1			1804	953,00	0,53	231,40
<b>Samanlagt</b>		<b>17</b>	<b>7</b>	<b>3</b>	<b>37929</b>	<b>23417,00</b>	<b>16,72</b>	<b>8245,40</b>
<b>Meðaltal</b>						<b>936,68</b>	<b>0,67</b>	<b>329,82</b>



## Reitur F (Staðgreinireitur 4061)

Samantekt á tölum

Unnið í febrúar til október 1998 - eftir tölum frá byggingarfulltrúa

gata og nr.	reitur nr.	lön	Ve-pj	Bland	lóð m2	núv. bygg.	núv. nýthlutf.	Mismunur
Smiðshöfði 1	4.061.101	1	1		4.097	1480,40	0,36	-158,20
Smiðshöfði 3-5	4.061.102	1			4.973	2508,90	0,50	519,90
Smiðshöfði 7	4.061.201	1			1.950	1902,20	0,98	1122,20
Smiðshöfði 9	4.061.202	1			1.560	1940,50	1,24	1316,50
Smiðshöfði 11	4.061.203	1			1.380	1156,70	0,84	604,70
Smiðshöfði 13	4.061.204			1	1.110	988,60	0,89	544,60
Smiðshöfði 15	4.061.205			1	840	872,80	1,04	536,80
Smiðshöfði 17	4.061.206			1	473	378,00	0,80	189,00
Smiðshöfði 6	4.061.301			1	750	873,90	1,17	273,90
Smiðshöfði 8	4.061.302			1	500	672,00	1,34	272,00
Smiðshöfði 10	4.061.303			1	500	600,00	1,20	200,00
Smiðshöfði 12	4.061.304			1	500	949,30	1,90	549,30
Smiðshöfði 14	4.061.305	1			625	629,50	1,01	129,50
Hamarshöfði 1	4.061.306		1		750	600,00	0,80	300,00
Hamarshöfði 3	4.061.307	1			500	241,20	0,48	41,20
Hamarshöfði 5	4.061.308			1	500	282,50	0,57	82,50
Hamarshöfði 9	4.061.309	1			1.125	688,10	0,61	238,10
RR-Hamarshöfði	4.061.311				35	33,30	0,95	19,30
Smiðshöfði 19	4.061.401	1			1.900	514,70	0,27	-245,30
Smiðshöfði 21	4.061.402			1	1.500	858,20	0,57	258,20
Dverghöfði 27	4.061.403		1		2.275	2487,60	1,09	1577,60
Hamarshöfði 2	4.061.501		1		1.050	651,30	0,62	231,30
Hamarshöfði 4	4.061.502	1			1.050	429,10	0,41	9,10
Hamarshöfði 6	4.061.503	1			1.050	671,70	0,64	251,70
Hamarshöfði 8-10	4.061.505	1			2.100	1211,40	0,58	371,40
<b>Samanlagt</b>		<b>12</b>	<b>4</b>	<b>9</b>	<b>33.092</b>	<b>23621,90</b>	<b>20,86</b>	<b>9235,30</b>
<b>Meðaltal</b>						<b>944,88</b>	<b>0,83</b>	<b>369,41</b>

## Reitur G (Staðgreinireitur 4062)

Samanburður á tölum

Unnið í febrúar til október 1998 - eftir tölum frá byggingarfulltrúa

götuheiti og nr.	reitur nr.	lön	Ve-pj	Bland	lóð m2	núv.bygg.	núv. nýthlutf.	Mismunur
Bíldshöfði 9	4.062.201	1	1		37167	9746,60	0,26	-5120,20
<b>Samanlagt</b>					<b>37167</b>	<b>9746,60</b>	<b>0,26</b>	<b>-5120,20</b>
<b>Meðaltal</b>						<b>9746,60</b>	<b>0,26</b>	<b>-5120,20</b>

## Reitur H (Staðgreinireitur 4063)

Samanburður á tölum

Unnið í febrúar til október 1998 - eftir tölum frá byggingarfulltrúa

gata og nr	reitur nr.	lön	Ve-þj	Bland	lóð m2	núv. bygg.	núv. nýthlutf.	Mismunur
Vagnhöfði 1	4.062.301			1	2.610	1340,00	0,51	296,00
Vagnhöfði 3	4.062.302	1			1.500	480,00	0,32	-120,00
Vagnhöfði 5	4.062.303			1	1.500	585,30	0,39	-14,70
Vagnhöfði 7	4.062.304	1		1	2.160	1930,80	0,74	886,80
Vagnhöfði 9	4.063.001		1		1.200	960,00	0,80	480,00
Vagnhöfði 11	4.063.002		1		1.200	952,70	0,79	760,70
Vagnhöfði 13	4.063.003	1	1		2.400	2013,30	0,84	1053,30
Vagnhöfði 17	4.063.101	1			1.500	904,80	0,60	304,80
Vagnhöfði 19	4.063.102			1	1.500	718,40	0,48	118,40
Vagnhöfði 21	4.063.103	1			1.500	766,40	0,51	166,40
Vagnhöfði 23	4.063.201		1		2.610	3038,50	1,16	1994,50
Vagnhöfði 25	4.063.202	1			1.500	987,40	0,66	387,40
Vagnhöfði 27	4.063.203	1			1.500	480,00	0,32	-120,00
Vagnhöfði 29	4.063.204	1		1	2.610	1131,80	0,43	87,80
Vagnhöfði 6	4.063.302	1			750	442,80	0,59	142,80
Vagnhöfði 8	4.063.303	1			600	362,00	0,60	122,00
Vagnhöfði 10	4.063.304			1	600	240,00	0,40	0,00
Vagnhöfði 12	4.063.305	1			600	480,00	0,80	240,00
Vagnhöfði 14	4.063.402			1	600	480,00	0,80	240,00
Vagnhöfði 16	4.063.403	1			600	365,80	0,61	125,80
Vagnhöfði 18	4.063.404	1			600	240,00	0,40	0,00
Vagnhöfði 20	4.063.405	1			600	240,00	0,40	0,00
Tangarhöfði 1	4.063.306	1			750	484,60	0,65	184,60
Tangarhöfði 3	4.063.307	1			600	480,00	0,80	240,00
Tangarhöfði 5	4.063.308	1			600	571,30	0,95	331,30
Tangarhöfði 7	4.063.309		1		600	480,00	0,80	240,00
Tangarhöfði 9	4.063.406		1		600	570,00	0,95	330,00
Tangarhöfði 11	4.063.407	1			600	624,80	1,04	384,80
Tangarhöfði 13	4.063.408	1			600	354,00	0,59	114,00
Tangarhöfði 15	4.063.409	1			600	304,40	0,51	64,40
Tangarhöfði 2	4.063.501	1			1.500	1771,60	1,18	1171,60
Tangarhöfði 4	4.063.502	1			1.200	938,70	0,78	458,70
Tangarhöfði 6	4.063.503	1			1.500	1235,80	0,82	635,80
Tangarhöfði 8	4.063.601			1	3.868	3474,60	0,90	1927,60
<b>Samanlagt</b>		<b>23</b>	<b>6</b>	<b>8</b>	<b>43.258</b>	<b>30429,80</b>	<b>23,13</b>	<b>13234,80</b>
<b>Meðaltal</b>						<b>894,99</b>	<b>0,68</b>	<b>389,26</b>

## Reitur I og J (Staðgreinireitur 4064 og 4065)

Samantekt á tölum

Unnið í febrúar til október 1998 - eftir tölum frá byggingarfulltrúa

gata og nr.	reitur nr.	lön	Ve-þj	Bland	lóð m2	núv. bygg.	núv. nýthlutf.	mismunur
Bíldshöfði 8	4.064.001			1	5.526	1818,20	0,33	-392,04
Bíldshöfði 10	4.064.002		1		4.550	2100,00	0,46	280,00
Bíldshöfði 12	4.064.101	1	1		4.858	4351,20	0,90	2408,00
Bíldshöfði 14	4.064.102	1	1	1	6.687	5754,50	0,86	3079,70
Bíldshöfði 16	4.065.001	1	1	1	6.848	6300,70	0,92	3561,50
Bíldshöfði 18	4.065.002	1	1	1	7.609	6616,60	0,87	3573,00
Bíldshöfði 20	4.065.101		1		15.371	12107,80	0,79	5959,40
<b>Samanlagt</b>		<b>4</b>	<b>6</b>	<b>4</b>	<b>51.449</b>	<b>39049,00</b>	<b>5,12</b>	<b>18469,56</b>
<b>Meðaltal</b>						<b>5578,43</b>	<b>0,73</b>	<b>2638,51</b>

# ÁRTÚNSHÖFÐI - IÐNAÐARSVÆÐI

ENDURSKOÐUN SKIPULAGS 1998

## SKIPULAGSUPPDRATTUR

mælikvarði 1:4000

dagsetning: 10.mars 1999

### SKÝRINGAR

-  mörk skipulagssvæðið
-  lóðarmörk
-  byggingar með samþykki skipulagslífrivalda
-  byggingar ekki samþykktar af skipulagslífrivöldum
-  lóðarstærðir
-  núverandi byggingarmagn í m<sup>2</sup>
-  græn svæði - líjarcækt
-  bíðstöðvar sraflæisvagna SVR
-  hellstu gögnuleiðir og stígar
-  gatnakerfi
-  almenn bílastæði
-  framliðarlega Ósabrautar samkvæmt skipulagi
-  ónotaðir byggingareilir miðað við upphalllegt skipulag

Unnið fyrir Borgarskipulag og Byggingarfulltrúann í Reykjavík

Grunnkort unnið upp úr gagnasafni LUKR  
Unnið að hluta til upp úr gögnum frá byggingarfulltrúanum í Reykjavík  
nánartiltekið úttekt unnin á tímabilinu 1991 til 1995

Samþykkt í skipulags- og umferðarnefnd Reykjavíkur \_\_\_\_\_ 1999.

Samþykkt í borgarráði \_\_\_\_\_ 1999.



Unnið í samvinnu við:  
**TEIKNISTOFAN SKÓLAVÖRÐUSTÍG 28 SF.**

TEIKNISTOFAN SKÓLAVÖRÐUSTÍG 28 SF. 101 REYKJAVÍK  
Sími (+354) 552 1760 Fax: (354) 562 1687 Netfang: tsk28sf@tin.is