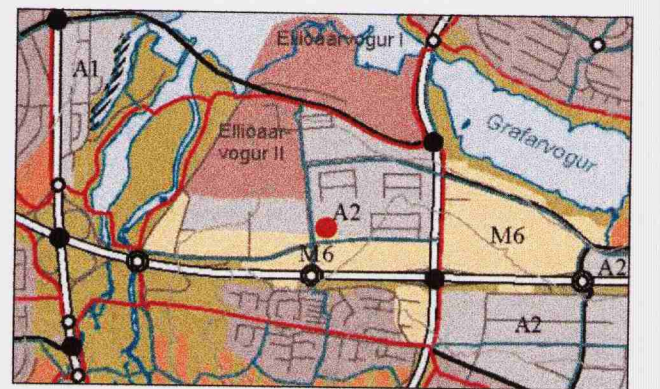
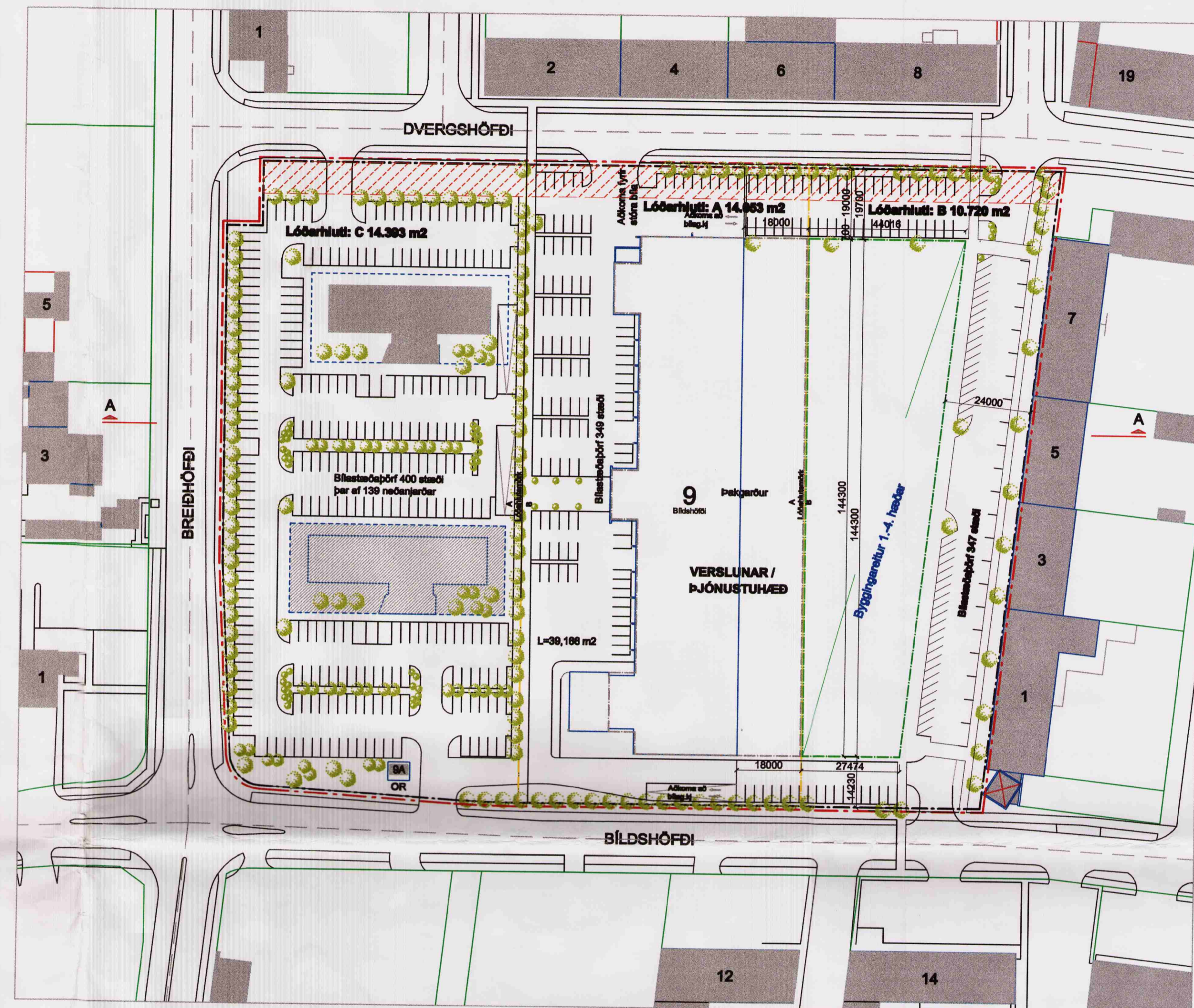
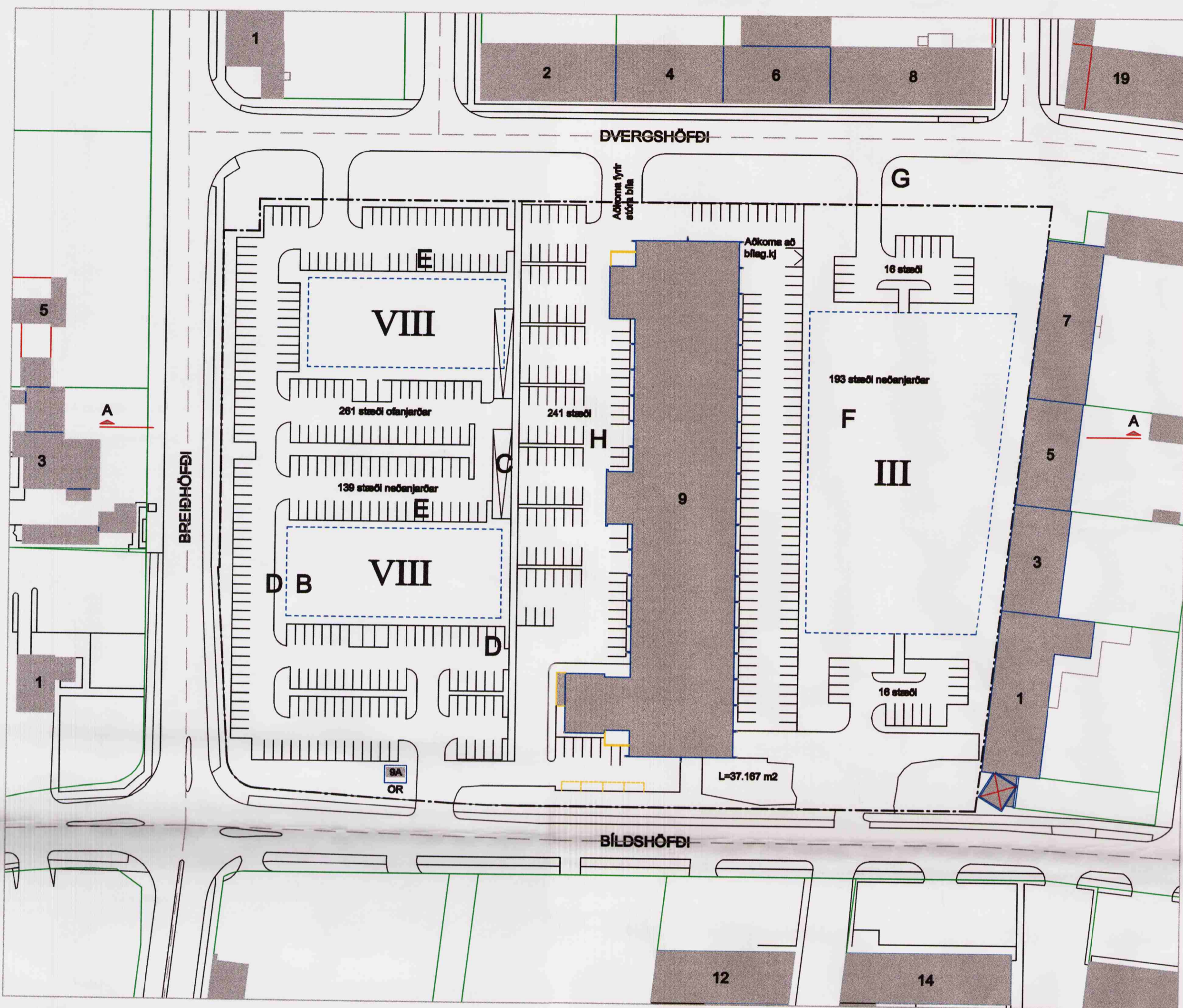


# BÍLDSHÖFÐI 9 REYKJAVÍK

DEILISKIPULAGSBREYTING MARS 2009



ADALSKIPULAG REYKJAVÍKUR 2001-2024

- Skýringar:**
- Mörk deiliskipulaga
  - Lóðarmörk
  - Lóðskilmörk
  - Núverandi byggingarreitir
  - Byggingarreitir miðhluta
  - Byggingarreitir 1.-4. hæðar
- Núverandi byggð
  - Hús í byggingu
  - Stækkin lóðar

## NÚVERANDI DEILISKIPULAG 1:1000

Samþykkt 20.01.2005

### GILDANDI GREINARGERÐ:

#### Byggingarmagn/nýtingarhlutfall

Borgarráð Reykjavíkur samþykkti 1999 nýtt deiliskipulag fyrir Ártúnshöfða-löndarsvæði sem m.a. kveður á um hækkun nýtingarhlutfalls lóða í allt að N:0,7. Stærð lóðarinnar BÍLDSHÖFÐI er 37.167 m<sup>2</sup>. Nýtingarhlutfall lóðar með núverandi byggingu (Gamla Hamplöðuhúsið) er N: 0,26.

Í tillögu að deiliskipulagi er nýtingarhlutfall á lóð hækkað í 0,77 þar sem bilastæði í bilakjölurum neðan jarðar eru ekki reiknuð með við útreikning nýtingarhlutfalls sbr. reglugerð um breytingu á skipulagsreglugerð nr. 400/1998 með síðari tíma breytingum.

Nýtingarhlutfall N: 0,77 samsvarar u.p.b. 28.619 m<sup>2</sup> byggingarmagn eða 18.872 m<sup>2</sup> umfram það sem byggt hefur verið á lóðinni (Gamla Hamplöðuhúsið).

Tillaga að deiliskipulagi gerir ráð fyrir að á vestari hluta lóðarinnar verði byggingarmagn 8 hæða verslunar-, skrifstofu- og þjónustuhúsa, samtals allt að 15.540 m<sup>2</sup>, þar sem 1.540 m<sup>2</sup> eru geymslur í kjallara. Bilageymslur neðan jarðar eru ekki meðtaldar.

Tillaga að deiliskipulagi gerir ráð fyrir breytingu á byggingarreit austari á lóð: Bygging verði þrjár hæðir auk bilageymslukjallara. Byggingarmagn ofan jarðar óbreytt (3.500 m<sup>2</sup>). Iðnaðarhúsnæði breytist í verslunar- skrifstofu- og þjónustuhúsnæði. Bilastæðakrafa breytist þar af leiðandi í 1 stæði fyrir hverja 35 m<sup>2</sup> í húsnæði. Bilastæðabörf vegna uppbyggingar á umræddum byggingarreit fer úr 70 í 100 stæði.

Gerir ráð fyrir nýri aðkomu að austasta hluta lóðar frá Dvergshöfða. Aðkoma að bilageymslukjallara verður um miðaðkomuna frá Dvergshöfða.

#### Bilastæði:

Stærð verslunar-, skrifstofu- og þjónustuhúsa á vestari hluta lóðar að frádregnum kjallara: 14.000 m<sup>2</sup>. Bilastæðabörf vegna verslunar-, skrifstofu- og þjónustuhúsa á vestari hluta lóðar er 1 stæði fyrir hverja 35 m<sup>2</sup> í byggingu ofan jarðar eða samtals 400 stæði, 261 þeirra verða ofan jarðar og 139 í bilakjölurum neðan jarðar. Tillaga að deiliskipulagi gerir ráð fyrir að stærð iðnaðarhúsnæðis verði 4.440 m<sup>2</sup> (hluti Gamla Hamplöðuhússins). Bilastæðabörf er 4.440/35 = 89 stæði. Stærð verslunar-, skrifstofu- og þjónustuhúsnæðis (hluti Gamla Hamplöðuhússins) er 5.226 m<sup>2</sup>. Bilastæðabörf er 5.226/35 = 150 stæði. Bilastæðabörf vegna byggingarhluta austast á lóð er 3.500/35 = 100 stæði. Samtals bilastæðabörf samkvæmt tillögu að deiliskipulagi: 739 bilastæði. Tillagan sýnir 866 stæði, 534 stæði ofan jarðar og 332 stæði í bilakjölurum neðan jarðar.

## DEILISKIPULAGSBREYTING 1:1000

### SKÝRINGAR:

- A** Nýtingarhlutfall á lóð hækkað úr allt að 0,7 í 0,77. Bilastæði neðanjarðar eru ekki reiknuð með í nýtingarhlutfall á lóð sbr. reglugerð um breytingu á skipulagsreglugerð nr.400/1998 með síðari tíma breytingum.
- B** Syðri byggingarreitir á vestrar hluta lóðar stækkaðar um 5,0 metra til vestrar.
- C** Aðkoma að bilastæðum neðanjarðar á vestrar hluta lóðar færð norður fyrir byggingarreit.
- D** Fjöldi og fyrirkomulag bilastæða á lóð breytt til samræmis við ofangreindar breytingar. Bilastæðum neðanjarðar fjölga úr 48 í 139 bilastæði.
- E** Byggingarreitir fyrir bilageymslu neðanjarðar ekki sýndir á deiliskipulagsupprætti.
- F** Breyting á byggingarreit austast á lóð. Byggingarreitir breytist. Bygging verður þrjár hæðir auk bilageymslukjallara fyrir 193 stæði neðanjarðar, 32 stæði verða ofan jarðar. Byggingarmagn ofan jarðar óbreytt (3.500 m<sup>2</sup>). Iðnaðarhúsnæði breytist í verslunar- skrifstofu- og þjónustuhúsnæði. Bilastæðakrafa breytist þar af leiðandi í 1 stæði fyrir hverja 35 m<sup>2</sup> í húsnæði. Bilastæðabörf vegna uppbyggingar í reitum breytist úr 70 í 100 stæði.
- G** Ný aðkoma að austasta hluta lóðar frá Dvergshöfða.
- H** Fjölgun bilastæða við gamla Hamplöðuhúsið.

### BÍLDSHÖFÐI 9 TILLAGA:

#### Miðlóðarhluti

Á miðlóðarhluta er nú tveggja hæða bygging samtals 9.666,1 m<sup>2</sup> að stærð. Gert er ráð fyrir því að hús hækki um eina hæð. Þá er gert ráð fyrir byggingarreit á fyrstu og annari hæð til austurs, að lóðarhlutanum. Húsnæði á miðlóðarhluta verði verslunar-, skrifstofu- og þjónustuhúsnæði. Heildarbyggingarmagn ofan jarðar verður allt að 17.416,1 m<sup>2</sup>. Gert er ráð fyrir því að byggður verði bilakjallari og bílagarðir á 2. hæð vestan við hús. Einnig er gert ráð fyrir bilakjallara austan við hús. Aðkoma að þeim verður frá BÍLDSHÖFÐI og Dvergshöfða. Byggingarreitir bilakjallara afmarkast við lóðarmörk.

#### Austurlóðarhluti

Á milli miðlóðarhluta og austurlóðarhluta er um 6 metra hæðarmunur á landi. Gert er ráð fyrir því að nýta þennan hæðarmun til þess að byggja tveggja hæða bilakjallara á austurlóðarhluta. Auk bilakjallara verða þar 7.000 m<sup>2</sup> geymslur og tæknirými ásamt öðrum rýmum til afnota fyrir húsið. Byggingarreitir bilakjallara afmarkast af lóðarmörkum. Ofan á bilakjallara, er gert ráð fyrir verslunar- og þjónustuhúsnæði á einni til tveimur hæðum. Ofan á verslunar- og þjónustuhúsnæði koma mest 2 hæðir fyrir atvinnustarfssemi. Mesta hæð þessara bygginga er K 55,95. Samanlagt flatarmál þessara bygginga er allt að 17.350 m<sup>2</sup> ofan jarðar. Gert er ráð fyrir því að hægt sé að tengja saman húsnæði á mið- og austurlóðarhluta lóðarinnar. Aðkoma að austurlóðarhluta er frá BÍLDSHÖFÐI og Dvergshöfða og einnig um miðhluta lóðarinnar. Kvóð er um gróður á a.m.k. 5% af flatarmáli lóðar. Á þaki verslunar- og þjónustuhúsa er gert ráð fyrir þakgarði með aðgengi frá 2. eða 3. hæð.

#### Vesturlóðarhluti

Á vesturlóðarhluta er nú risið 8 hæða verslunar-, skrifstofu- og þjónustuhús. Þá er hafin bygging á seinni áfangu uppbyggingar á lóðarhlutanum, sem einnig er 8 hæða skrifstofu- og þjónustuhús. Ekki er gert ráð fyrir auknu byggingarmagn á þessum lóðarhluta.

#### Byggingarmagn/nýtingarhlutfall:

Breyting á byggingarmagn og lóðarstærð samkvæmt tillögu. Allar stærðir í m<sup>2</sup>.

Lóðarhluti:	Byggingarmagn ofan jarðar			Fjöldi hæða			Byggingarmagn neðan jarðar			Stækkin lóðar		
	verður	var	stækkun	verður	var	verður	var	stækkun	verður	var	stækkun	
Mið-	17.416,1	9.666,1	7.750,0	3	2	349,2	349,2	0,0	14.053,0	13.336,0	717,0	
Austur-	17.350,0	3.500,0	13.850,0	4	3	7.000,0	7.000,0	0,0	10.720,0	10.173,0	647,0	
Vestur-	14.000,0	14.000,0	0,0	8	8	1.540,0	1.540,0	0,0	14.393,0	13.668,0	725,0	
Samt.	48.766,1	27.166,1	21.600,0			8.889,2	1.889,2	7.000,0	39.166,0	37.167,0	1.999,0	

#### Nýtingarhlutfall:

Gert er ráð fyrir því að byggingarmagn ofan jarðar verði allt að 48.766,1 m<sup>2</sup>, og að lóð eftir stækkun verði 39.166 m<sup>2</sup>. N = 48.766,1 m<sup>2</sup> / 39.166 = 1,25. (N=1.31 miðað við núverandi lóðarstærð).

#### Bilastæði:

Á lóð fyrir verslunar- og þjónustuhúsnæði er gert ráð fyrir einu bilastæði fyrir hverja 50 m<sup>2</sup> húsnæðis ofan jarðar. Bilastæðabörf:

Miðlóðarhluti. Húsnæði 17.416,1 m<sup>2</sup>/50 = 349 stæði. Austurlóðarhluti. Húsnæði 17.350,0 m<sup>2</sup>/50 = 347 stæði. Vesturlóðarhluti. Húsnæði 14.000,0 m<sup>2</sup>/35 = 400 stæði.

#### Stækkin lóðar:

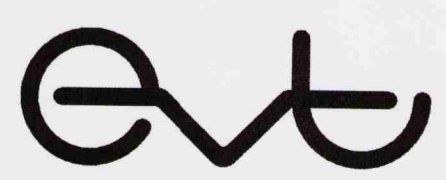
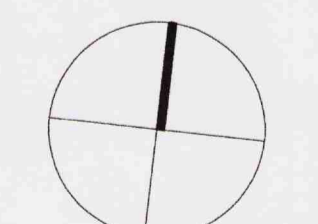
Tillagan gerir ráð fyrir því að lóðin BÍLDSHÖFÐI 9 stækki til norðurs um 9 metra, þannig að lóðarmörk verði fjóra metra frá götuþrúnn Dvergshöfða.

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð samræmi við ákvæði 25. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 var samþykkt í matissalaf skipulagsstjórn þann 05.06 2009 og í Borgarráði þann 07.06 2009.

Tillagan var auglýst frá Þorri 2009 með athugasemdafresti til 3.júní 2009.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deik Stjórnartíðinda þann 2009.

*Þorri Þorvaldsson*



Einar V. Tryggvason aðstoðandi stjórnarformaður E. 100 Reykjavík  
Kl. 17043 4299 Húsnr. 523-2000 / 063-0020 e-mail: ev@etv.is

**BÍLDSHÖFÐI 9, Reykjavík**  
Verk ETV  
Tilnefnd GG, LVS  
Eðli Deiliskipulagsbreyting  
Kvæði 1:1000  
Dag 12.03.09