

HLUTI AF AÐALSKIPULAGI REYKJAVÍKUR
MÆLIKVÆÐI 1:20.000

SKÝRINGAR

- MÖRK SKIPULAGSSVÆÐIS
- BYGGINGAREITUR, AFMARKANDI LINA
- BYGGINGAREITUR, OFAN Á HÆÐ
- BYGGINGAREITUR, BINDANDI LINA
- LÓÐIR - LÓÐARMÖRK
- LÓÐASTÆKKUN
- NÚVERANDI BYGGING
- TIL NIÐURRIS SÍÐAR
- GANGSTÍGAR

Deiliskipulagsbreyting þessi var auglýst frá 12. apríl til 21. maí 2002

Deiliskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið samkv. gr. 25 laga nr. 73/1997 var samþykkt í Skipulagsnefnd þann 24. júní 02 og í Borgarráði þann 2. júlí 2002

Auglýsing um breytingu deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðnda þann

Jóhanna Björnsdóttir

Deiliskipulaginu fylgja: Forsendur deiliskipulags, greinargerð og skilmálar og skýringarupprættir



UNNID FYRIR SKIPULAGS- OG BYGGINGARSVIÐ REYKJAVÍKUR

breytt dags teiknað lýsing

ARK ÍS ehf
arkitektar ráðgjafar

Aðalsteinn Snorðason	arkitekt fái 161161-2769
Egill Guðmundsson	arkitekt fái 270152-6869
Gísli Gíslason	arkitekt fái 160657-4809
Klapparsfíg 16	101 Reykjavík
sími	511 2060
fax	511 2066
netfang	arkis@ark.is

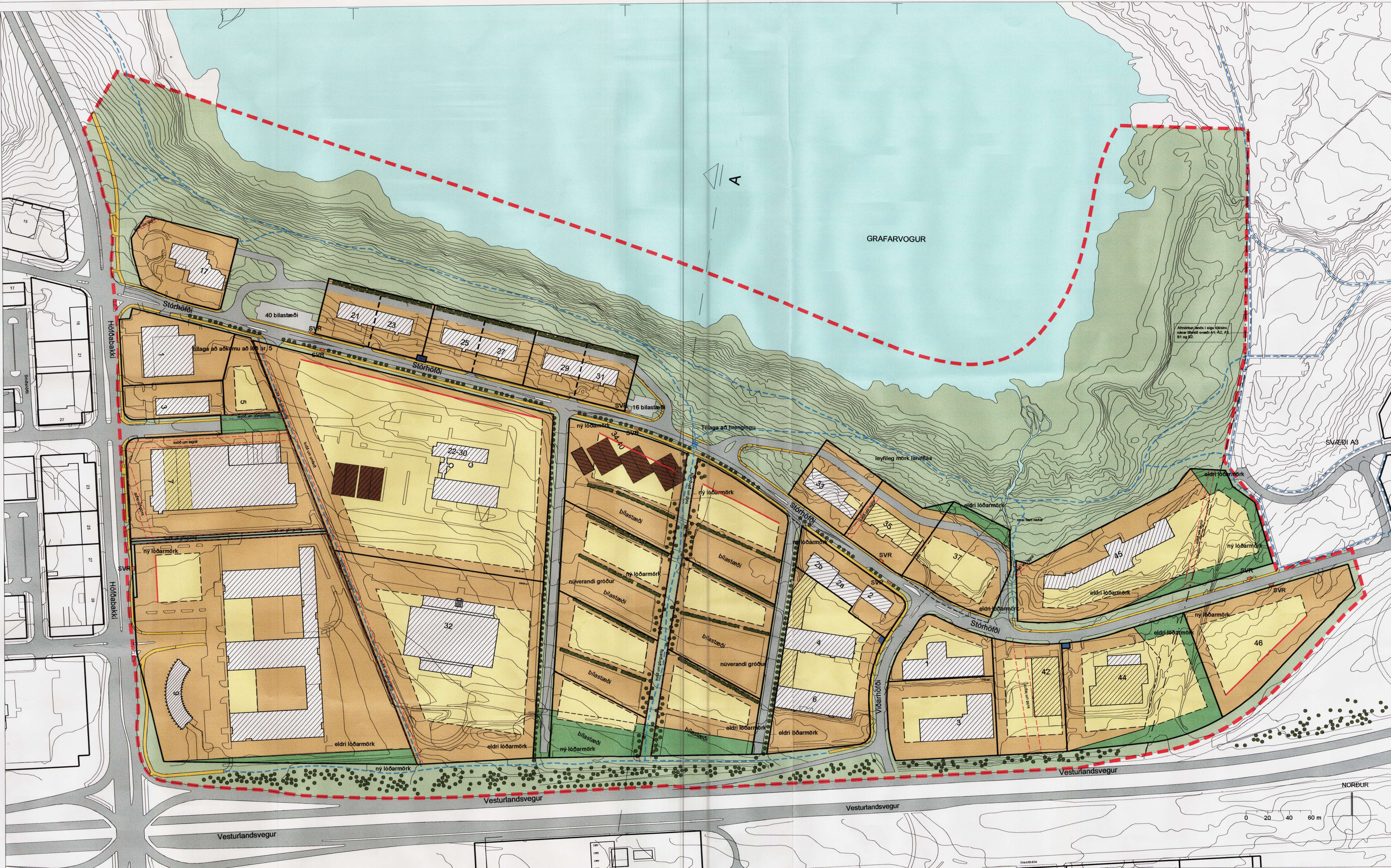
ÁRTÚNSHÖFÐI - EYSTRÍ
Endurskoðað deiliskipulag

SKIPULAGSUPPRÁTTUR

vertkaupi	Skipulags- og byggingarsvið Reykjavíkur
verkiúmer	9952
hannað/teiknað	eg.egg
mkv	1:2000
dags	18.03.2002

9952 (90)1.01

veftr teikning brytt



ÚRDRÁTTUR ÚR SKILMÁLUM:

Skilmálar þessir og deiliskipulagsuppráttur gilda fyrir endurskoðun á deiliskipulagi Ártúnshöfða-eystri. Deiliskipulagið er í samræmi við megin stefnu aðalskipulags Reykjavíkur frá 2001-2024. Eldri skilmálar fyrir skipulagssvæðið falla úr gildi við gildistöku þessara skilmála.

2.1 Helstu markmið við endurskoðun deiliskipulagsins

Helstu markmið við endurskoðun deiliskipulagsins eru þessi:

Að uppfæra skipulagið að þeim breytingum sem orðið hafa og gera samræmt heildarskipulag, sem bætir imynd og umhverfisgæði byggðarinnar.

Að auka nýtingu á lóðum og þétta byggð frá því sem gert var ráð fyrir í eldra skipulagi.

Að bæta aðkomu að lóðum og auka fjölda bílastæða í samræmi við auknar kröfur og þörf í samræmi við gildandi skipulags- og byggingarreglugerð fyrir nýbyggingar.

Að bæta ásýnd grænna svæða á mörkum skipulagssvæðisins og á lóðum innan svæðisins og gera svæðið aðgengilegra fyrir gangandi umferð.

3.1 Lóðir og landmótun

Lóðir og lóðarmörk fyrir núverandi lóðir á skipulagssvæðinu breytast að hluta en aðrar verða óbreyttar. Fyrirliggjandi kvæðir á lóðum úr eldra skipulagi gilda áfram. Nákvæm afmörkun lóða kemur fram á mæliblöðum þeirra. Ný lóð verður til austast á svæðinu, austan við lóð nr. 44 við Stórhöfða. Sjá nánar yfirlitskort sem sýnir breytingar á lóðarmörkum (90)1.03d.

Heimilt er að hafa núverandi starfsemi á lóðum eins og hún er í dag. Á nýjum lóðum er gert ráð fyrir verslunar, skrifstofu- og þjónustustarfsemi. Ekki er gert ráð fyrir nýri íbúðarbyggð. Á lóðum þar sem fyrir er iðnaðar- eða geymslustarfsemi er ekki gert ráð fyrir að sú starfsemi haldi áfram ef fyrirhugað er að nýta þær lóðir á annan hátt en gert er í dag. Ef breytingar verða gerðar á starfsemi þessara lóða er gert ráð fyrir að landnotkun breytist í svokallað miðsvæði (M6) skv. nýju aðalskipulagi 2001-2024. Á miðsvæði er "fyrst og fremst gert ráð fyrir rýmisfrekri verslun og skrifstofum. Léttur iðnaður og verkstæði eru leyfð. Að öllu jöfnu er ekki gert ráð fyrir íbúðarbyggð eða hótélum".

3.2 Nýtingarhlutfall

Nýtingarhlutfall á lóðum þar sem aðstæður leyfa má vera allt að 0.7. Heimilt er að auka við nýtingarhlutfall ef byggðar eru bílageymslur neðanjarðar sem nemur byggingarmagni þeirra. Heimilt er að byggja neðanjarðargeymslur og tæknirými og auka nýtingarhlutfall sem þeim nemur þar sem aðstæður leyfa. Nýtingarhlutfall ofanjarðar má þó ekki vera hærra en 0.7 Slíka aukningu þarf að sækja sérstaklega um til skipulags- og byggingarnefndar og þinglýsa þarf kvæð um notkun slíks rýmis.

3.5 Bílastæði og bílageymslur

Öll bílastæði skulu vera innan viðkomandi lóðar. Bílageymslur með merktum bílastæðum eru taldar sem bílastæði. Kröfur um bílastæði eru eftirfarandi. Fyrir núverandi byggingar skal vera 1 bílastæði á hverja 50 m² eða þau bílastæði sem samþykkt eru skv. síðustu byggingarnefndarteikningum. Miða skal við 1 bílastæði á hverja 35 m² gólfplatar nýbyggingar. Miða skal við 1 bílastæði á hverja 100 m² á geymsluhúsnæði í nýbyggingum. Verði geymsluhúsnæði breytt fyrir annars konar starfsemi yfirferast kröfur um 1 bílastæði á 35 m² samkvæmt því. Eitt sérmerkt bílastæði fyrir hreyfihlaða skal að minnsta kosti fylgja hverri byggingu, sem næst aðalinngangi. Ekki er heimilt að aka beint af bílastæði út á götu.

3.6 Byggingareitir - byggingalínur

Byggingareitir húsa eru sýndir á mæliblöðum og skulu byggingar vera innan þeirra, einnig svalir, skyggni og léttbyggingar úr gleri. Reitirnir eru almennt rúmir að stærð miðað við nýtingarhlutfall lóðar til þess að gefa svigrúm á skipulagi og staðsetningu bygginga innan lóðar. Á nokkrum lóðum eru byggingareitir minni vegna sérstakra aðstæðna. Bindandi byggingalína er á hluta byggingareitsins og skal hluti byggingar snerta þá línu. Að öðru leyti er staðsetning bygginga innan hvers byggingareits frjálst.

Á lóðum þar sem nýtingarhlutfall er orðið 0.7 miðað við núverandi byggingarmagn er ekki gert ráð fyrir nýjum byggingareitum. Heimilt er að byggja neðanjarðarbílageymslu á lóðum. Á nokkrum lóðum er eingöngu miðað við að byggt verði ofan á núverandi húsi eða viðbyggingar til þess að auka nýtingarhlutfall lóðanna.