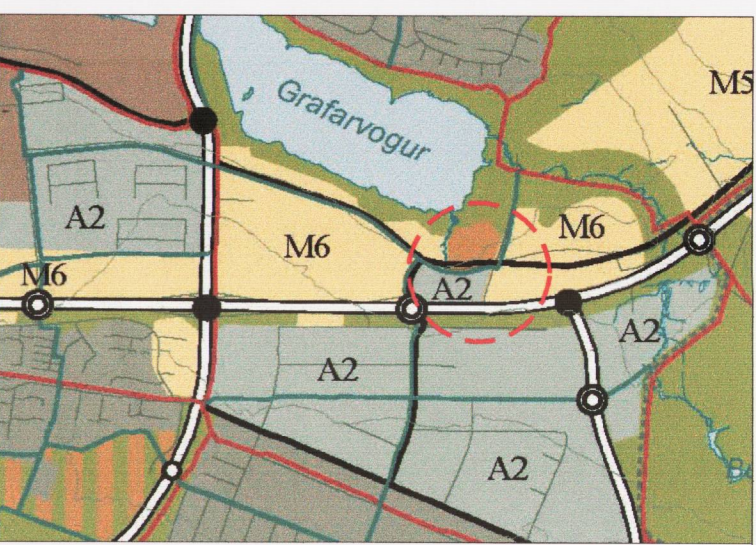


GILDANDI DEILISKIPULAG M 1:1000



BREYTING Á DEILISKIPULAGI M 1:1000



HLUTI AF AÐALSKIPULAGI REYKJAVÍKUR
MÆLIKVARÐI 1: 20.000

- SKÝRINGAR
- MÖRK SKIPULAGSSVÆÐIS
 - MÖRK ÞESS SVÆÐIS SEM BREYTINGIN TEKUR TIL
 - BYGGINGAREITUR, AFMARKANDI LÍNA
 - BYGGINGAREITUR, BINDANDI LÍNA
 - LÓÐIR - LÓÐAMÖRK
 - LÓÐASTÆKKUN
 - NÚVERANDI BYGGING
 - GANGSTÍGAR

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 25. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 var samþykkt í skipulags- og byggingarnefnd þann 7. júlí 2004 og í borgarráð þann 20. júlí 2004.

Tillagan var auglýst frá 14. maí 2004 með athugasemdafresti til 30. júní 2004.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðnda þann 20. júní 2004.

Sigrún Ólafsdóttir
Borgarsjóður tekur að sér að bæta það tjón sem einstakir aðilar kynnu að verða fyrir við breytinguna.

ÚRDRÁTTUR ÚR SKILMÁLUM:

Skilmálar þessir og deiliskipulagsuppráttur gilda fyrir endurskoðun á deiliskipulagi Ártúnshöfða- eystri. Deiliskipulagið er í samræmi við meginstefnu 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 mynd og umhverfisgæði byggðarinnar.

Að auka nýtingu á lóðum og þetta 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 ásynnd 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 kvaðir 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 yfirlitkort sem sýnir breytingar á lóðamörkum (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 nýrri 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 rýmifrekri verslun og skrifstofum. Létur iðnaður og verkstæði eru leyfð. Að öllu jöfnu er ekki gert ráð fyrir íbúðarbyggð eða hótélum".

Breyting á deiliskipulagi 08.04.2004
Vegna fyrirhugaðra mislægra gatnamóta eru eftirtaldir breytingar gerðar: Lóðir að Stórhöfða 44 og 45 stækka til austurs. Lóð að Stórhöfða 46 fellur niður. Með tilkomu nýrra mislægra gatnamóta breytist lega Stórhöfða í framtíðar. Nýtingarhlutfall (sjá kafla 3.2).

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 bygginganefndar og þinglýsa þarf kvóð 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 bygginganefndarteikningum. Miða skal við 1 bílastæði á hverja 35 m² gölfplatar 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 hreyfihamlaða 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 frjáls.

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

B	06.04.04	egg	br. á lóðarmörkum Stórhöfða 44, 45 og 46
A	21.05.03	egg	heimilt að reisa þakmarkað á Stórh. 22.03.04
breytt	dags	teiknað	lýsing

ARK ÍS ehf
arkitektar ráðgjafar

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

BREYTING Á DEILISKIPULAGI ÁRTÚNSHÖFÐI-EYSTRÍ

Stórhöfði 44, 45 og 46	
verkkaupi	Skipulags- og byggingasvið Rvk
verknúmer	9952
hannad/teiknað	egg
mkv	1:1000
dags	08.04.2004