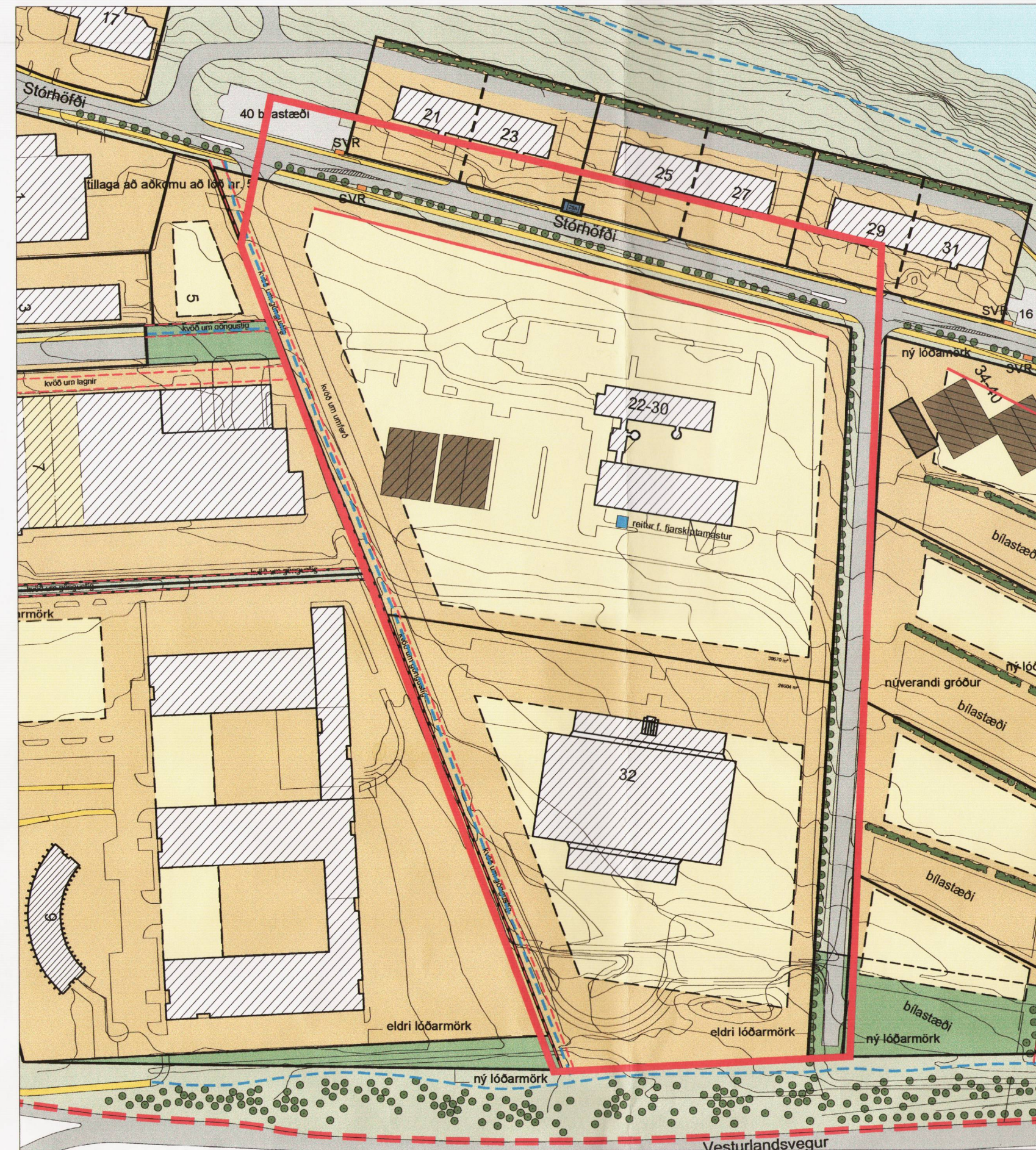
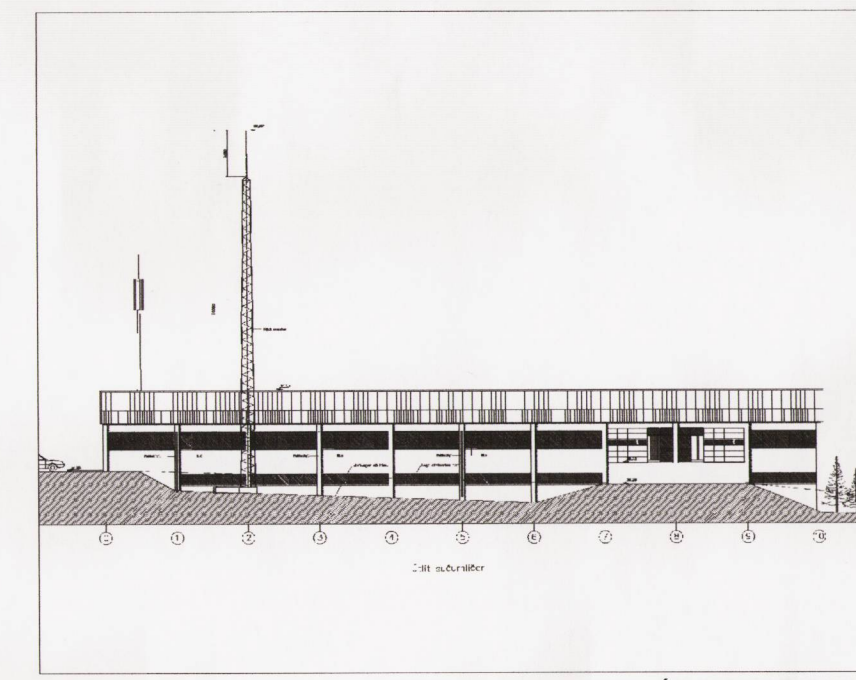


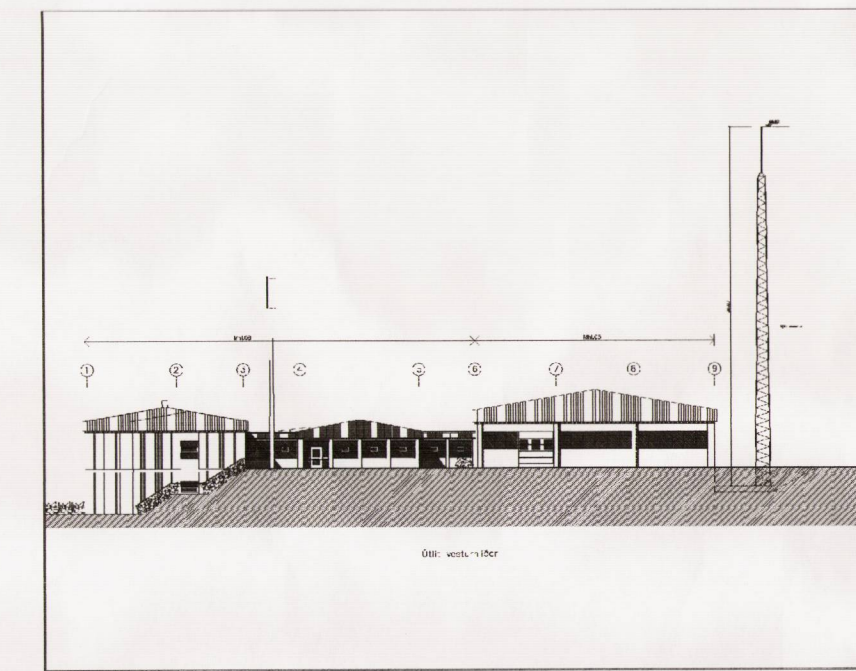
GILDANDI DEILISKIPULAG M 1:2000



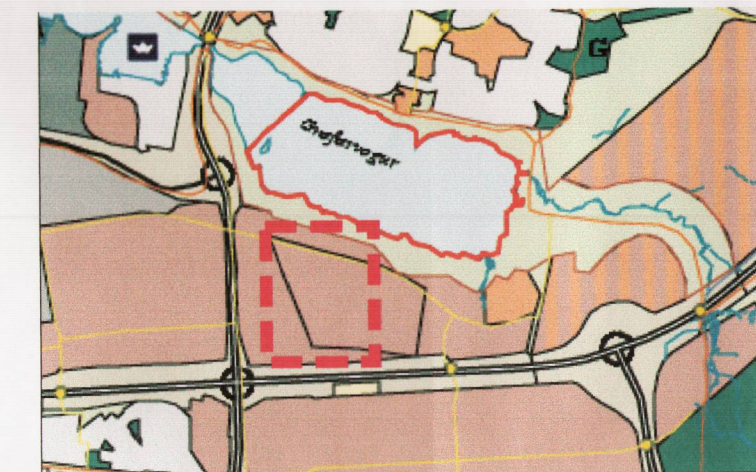
BREYTING Á DEILISKIPULAGI M 1:2000



ÚTLIT SUÐURHLÍÐAR



ÚTLIT VESTURHLÍÐAR



HLUTI AF AÐALSKIPULAGI REYKJAVÍKUR
MÆLIKVAÐI 1:20.000

SKÝRINGAR

- MÖRK SKIPULAGSSVÆÐIS SEM BREYTINGAR EIGA VIÐ
- BYGGINGAREITUR, AFMARKANDI LÍNA
- REITUR FYRIR FJARSKIPTAMASTUR
- BYGGINGAREITUR, BINDANDI LÍNA
- LÓÐIR - LÓÐAMÖRK
- LÓÐSTÆKKUN
- NÚVERANDI BYGGING
- TIL NIDURRIFIS SÍÐAR
- GANGSTÍGAR

Deiliskipulagsbreyting þessi var í kynningu frá 12. júní 2003 til 11. júlí 2003.

Deiliskipulagsbreyting þessi sem grenndarkynnt hefur verið skv. gr. 2. mgr. 26 gr. sbr. 7. mgr. 43 gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 var samþykkt í Borgarráði

Þann 12. ágúst 2003
Hilga Þorvaldsson
Auglýsing um breytingu deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðnda

Þann 2003.

Borgarsjóður tekur að sér að bæta það tjón sem einstakir aðilar kynna að verða fyrir við breytinguna.

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 mynd og umhverfsgæði 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 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 yfirlitsskort 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. Léttur iðnaður og verkstæði eru leyfð. Að öllu jöfnu er ekki gert ráð fyrir íbúðarbyggð eða hótélum".

Breyting á deiliskipulagi 21.05.2003
Heimilt verður að reisa allt að 30 m hátt fjarskiptamastur á lóðinni Stórhöfða 22-30, tengi starfsemi fyrirtækisins. Nánari staðsetning er háð grenndarkynningu.

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 kvæði 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 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 hreyfihamlaða skal að minnsta kosti fylgja hverri byggingu, sem næst aðalinnangi. 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 rúmíir 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 byggingareitum. 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.

A 21.05.03
breytt dags
egg teknað lýsing

ARK	ÍS ehf
arkitektar	ráðgjafar
Aðalsteinn Snorrason	arkitekt fcaí 161161-2769
Egill Guðmundsson	arkitekt fcaí 270152-6869
Glasi Gíslason	arkitekt fcaí 160657-4809
Klapparsög 16	101 reykjavík
sími	511 2060
fax	511 2066
netfang	arkis@ark.is

BREYTING Á DEILISKIPULAGI
ÁRTÚNSHÖFÐA-EYSTRÍ

Stórhöfði 22-30

verkkaupi Landsími Íslands
verknúmer 9952
hannað/teiknað egg
mkv 1:1000
dags 21.05.2003