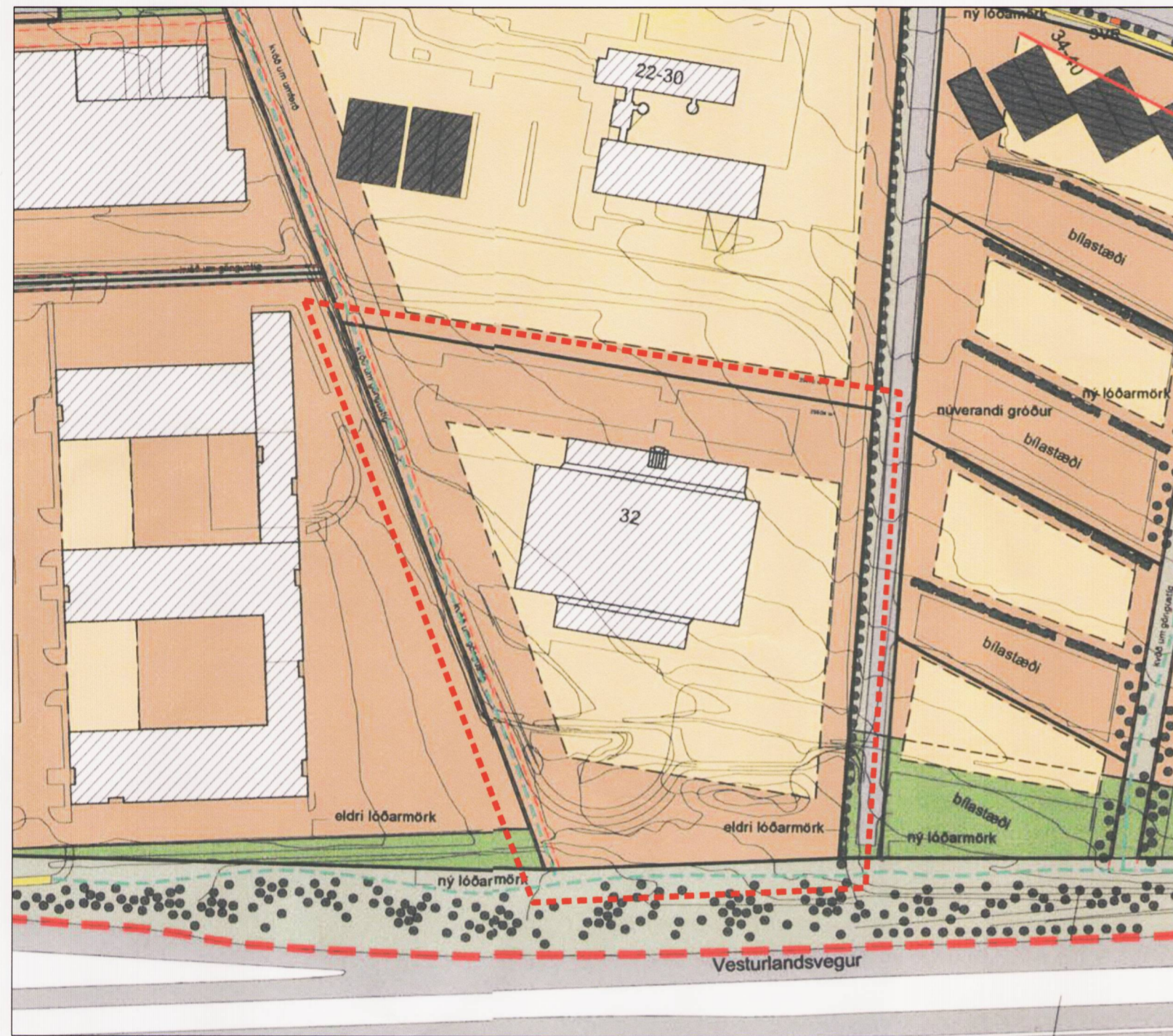
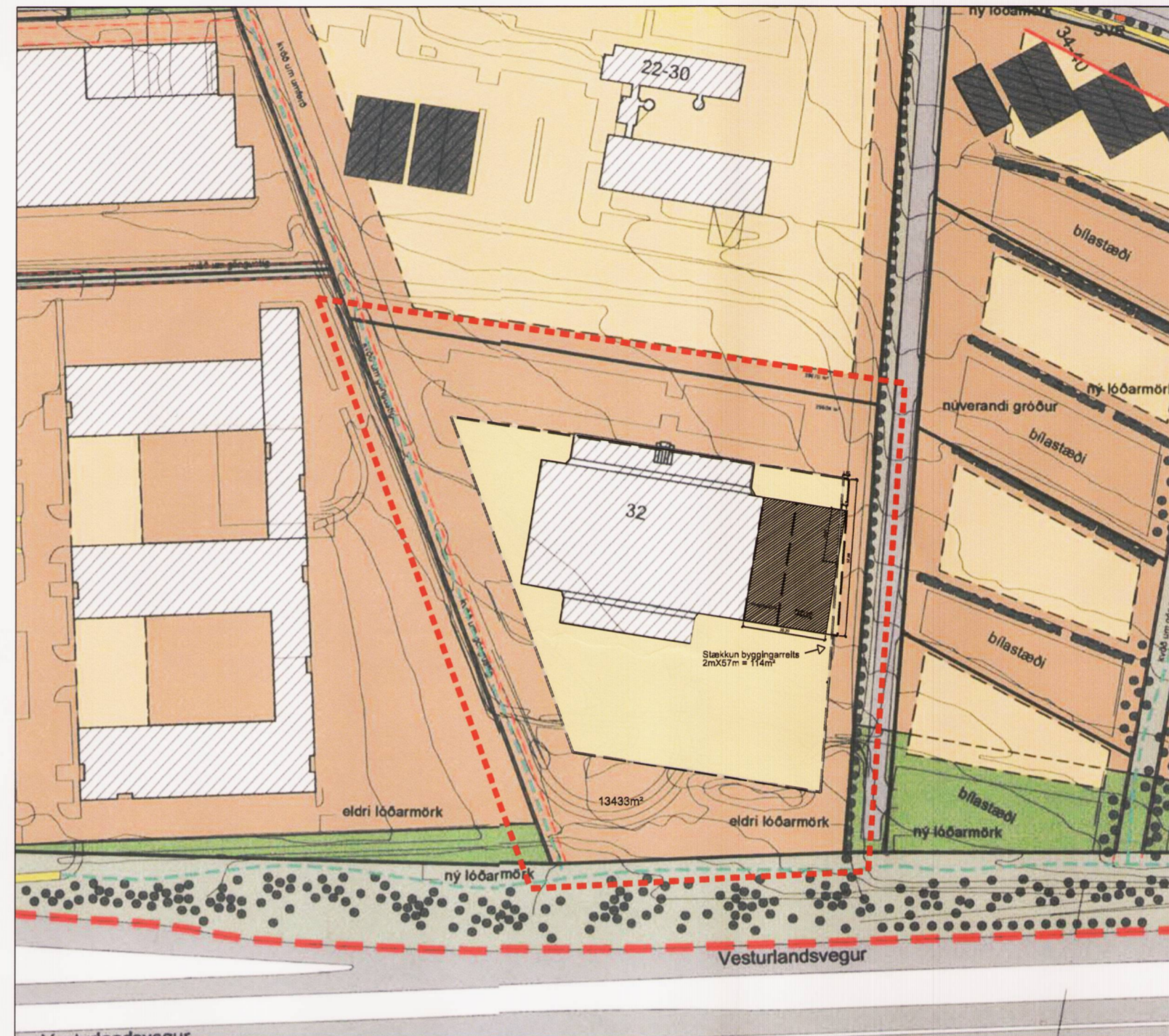


TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI Á REITNUM ÁRTÚNSHÖFÐI-EYSTRÍ LÓÐ STÓRHÖFÐI 32

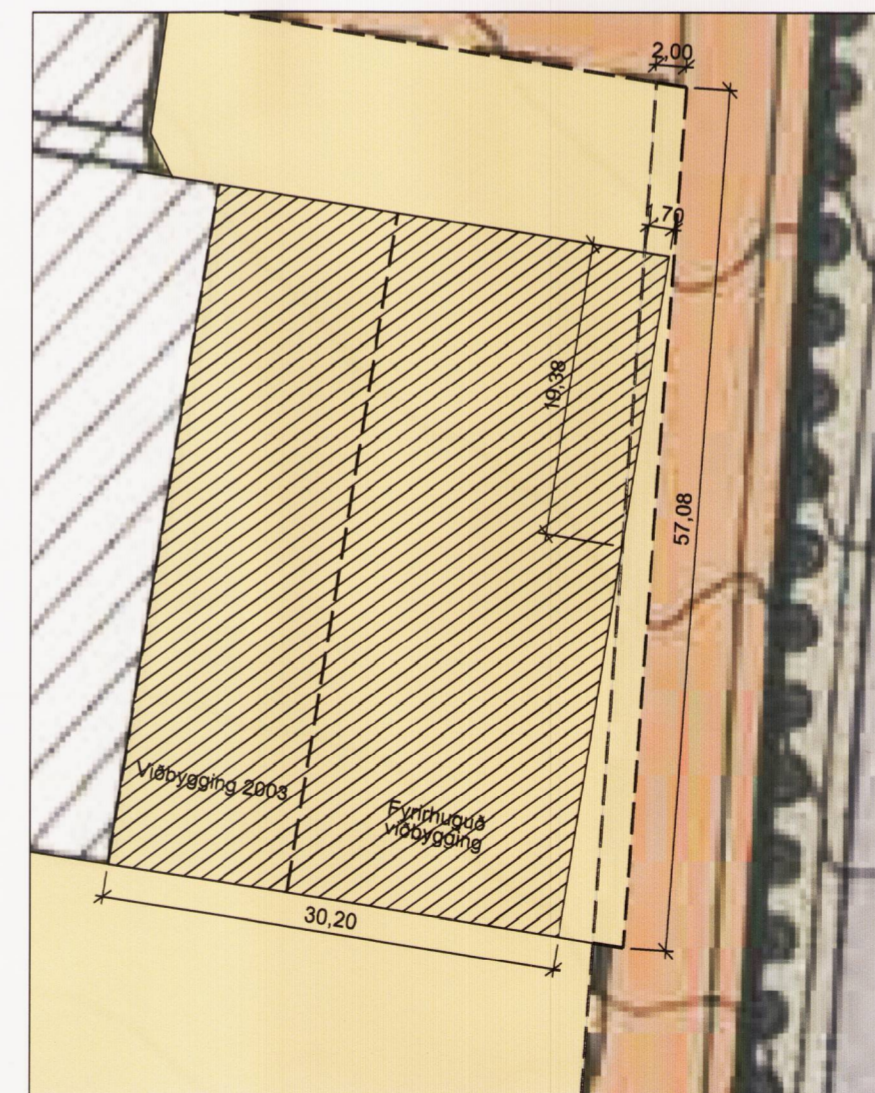


Gildandi deiliskipulag samþ. í Borgarráði 24.00.2002 með síðari breytingum. Mkv. 1:2000 í A2

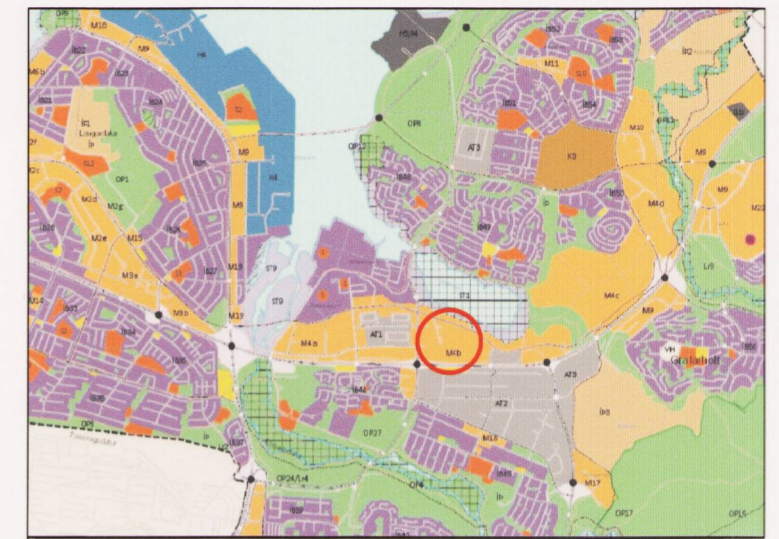


Tillaga að breyttu deiliskipulagi Mkv. 1:2000 í A2

**Greinargerð með breytingu.**  
Breytingin felst í því að stækka byggingarreit lóðarinnar Stórhöfði 32 til austurs vegna fyrirhugaðrar nýbyggingar sem fer 1,7m út fyrir byggingarreit. (sjá skýringarmynd)  
Stækun byggingarreis nemur 2m x 57m = 114m<sup>2</sup>  
Að öðru leyti glida eldri skilmálar, sjá hér að neðan.



Skýringarmynd 1: 500



Staðsetning reits skv. aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030

- SKÝRINGAR**
- MÖRK SKIPULAGSSVÆDIS SEM BREYTINGAR EIGA VIÐ
  - BYGGINGAREITUR, AFMARKANDI LÍNA
  - REITUR FYRIR FJARSKIPTAMASTUR
  - BYGGINGAREITUR BINDANDI LÍNU
  - LÖÐIR - LÖÐAMÖRK
  - LÖÐASTÆKKUN
  - NÚVERANDI BYGGING
  - TIL NIÐURRISFIS SÍÐAR
  - GANGSTÍGAR
  - HEILDARMÖRK DEILISKIPULAGS

Deiliskipulagsbreyting þessi sem féngið hefur meðhöndlað í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í **embættisráði skipulagsfulltrúa** þann **15. des. 2017** Tilgan var grenndarkynnt á **5. des. 2017** með atugasenda fresti til **11. des. 2017**  
Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann **22. des. 2017**

*Björn Atlán*

ASK ARKITEKTAR EHF  
GEIRSGÖTU 9 101 REYKJAVÍK  
SÍMI 515 0300 FAX 515 0319  
www.ask.is



VERKEFNI  
**STÓRHÖFÐI 32**

TEGUND TEIKNINGAR	MKV. Í A2
<b>DEILISKIPULAGSUPPDRÁTUR</b>	1:2000 / 1:500
HETTÍ TEIKNINGAR	HANNAÐ
	GÖS
TEIKNAD	GÖS
YFIRF.	PG
DAÐS.	13.11.2017
ÚTGÁFA	
VERK NR.	AUÐKENNI - NÚMÉR TEIKNINGAR
9729	05-01

**ÚRDRÁTTUR ÚR SKILMÁLUM:**

Skilmálar þessir og deiliskipulagsuppdráttur gilda fyrir endurskoðun á deiliskipulagi Ártúnshöfða-eystrí. 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 umhverfisgæði byggðarinnar.

Að auka nýtingu á lóðum og þetta byggð frá því sem gert var ráð fyrir í eldri 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 áýnd grænna svæða á mörkum skipulagssvæðisins og á lóðum innan svæðisins og gera svæðið aðgengilegra fyrir gangandi umferð.

**3.1 Lóðir og landmötun**

Lóðir og lóðarmörk fyrir núverandi lóðir á skipulagssvæðinu breytast að hluta an aðrar verða óbreyttar. Fyrirgengandi kvæði á lóðum úr eldri skipulagi gilda áfram. Nákvæm afmörkun lóða kemur fram á mæliblóðum þeirra. Ný lóð verður til austast á svæðinu, austan við lóð nr. 44 við Stórhöfða. Sjá nánar yfirlitsskort 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 íbúðar- eða geymslustarfsemi er ekki gert ráð fyrir að sú starfsemi haldi áfram ef fyrirhugað er að nýja 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 rýmifreki verslun og skrifstofum. Líttur íbúðar- og verkstöði eru leyfð. Að öllu jöfnu er ekki gert ráð fyrir íbúðarbyggð eða hótélum".

*Breyting á deiliskipulagi 21.05.2003*  
Heimilt verður að reisa ufla á 30 m hátt fjarskiptamastur á lóðinni Stórhöfðu 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 af byggðar eru bilageymslur 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 bilageymslur**

Öll bílastæði skulu vera innan viðkomandi lóðar. Bilageymslur með merktum bílastæðum eru taldar sem bílastæði. Kröfur um bílastæði eru eftirfarandi. Fyrir núverandi byggingar skal vera 1 bílastæði á hverja 50 m<sup>2</sup> eða þau bílastæði sem samþykkt eru skv. síðustu bygginganefndarteikningum. Miða skal við 1 bílastæði á hverja 35 m<sup>2</sup> gólfplatar nýbyggingar. Miða skal við 1 bílastæði á hverja 100 m<sup>2</sup> á geymsluhúsnæði í nýbyggingum. Verði geymsluhúsnæði breytt fyrir annars konar starfsemi yfirferast kröfur um 1 bílastæði á 35 m<sup>2</sup> samkvæmt því. Eitt sérmerkt bílastæði fyrir hreyfihlaða skal að minnsta kosti fylgja hverri byggingu, sem næst aðalinnangangi. Ekki er heimilt að aka beint af bílastæði út á götu.

**3.6 Byggingareitir - byggingalínur**

Byggingareitir húsa eru sýndir á mæliblóðum og skulu byggingar vera innan þeirra, einnig svalir, skuggni 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 neðanjarðarbilageymslu á lóðum. Á nokkrum lóðum er eingöngu miðað við að byggj verði ofan á núverandi hús eða viðbyggingar til þess að auka nýtingarhlutfall lóðanna.