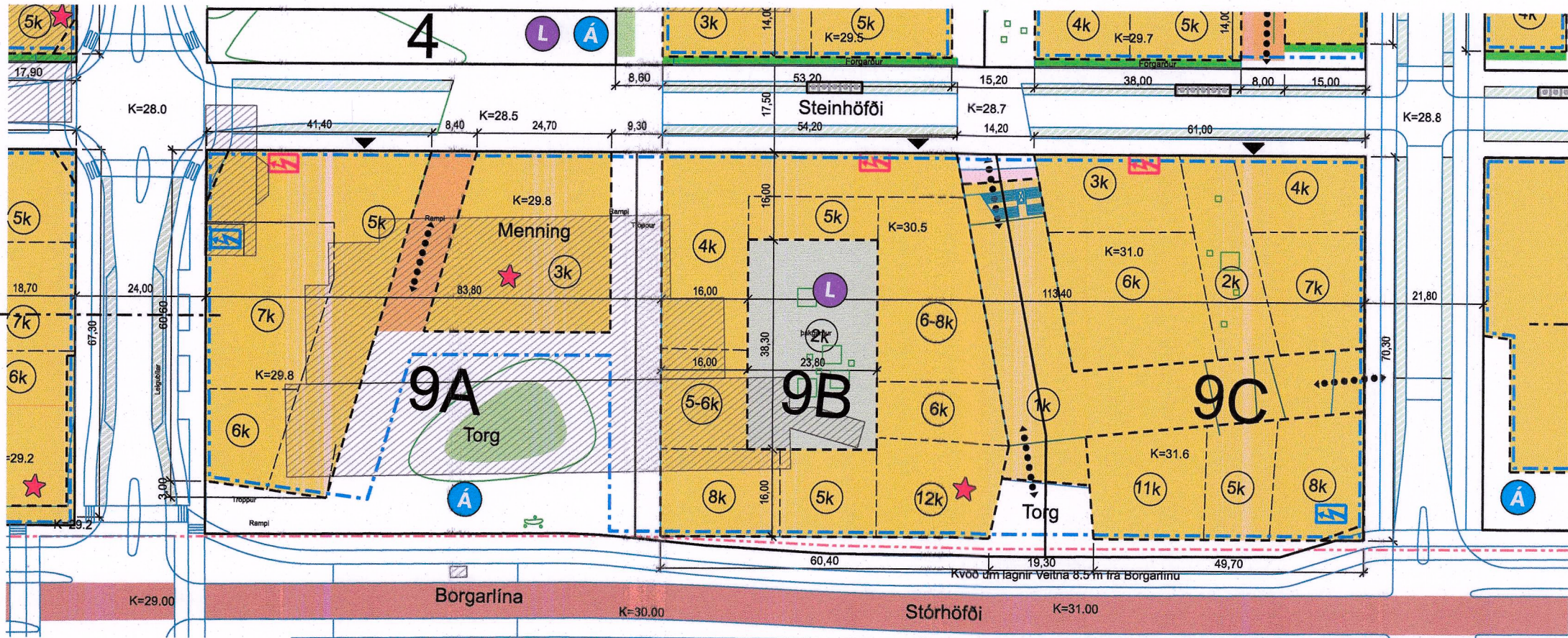
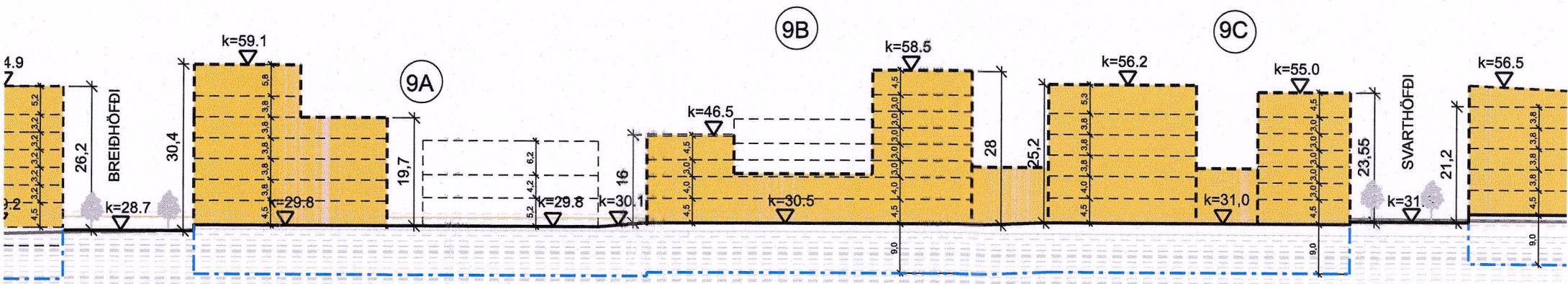


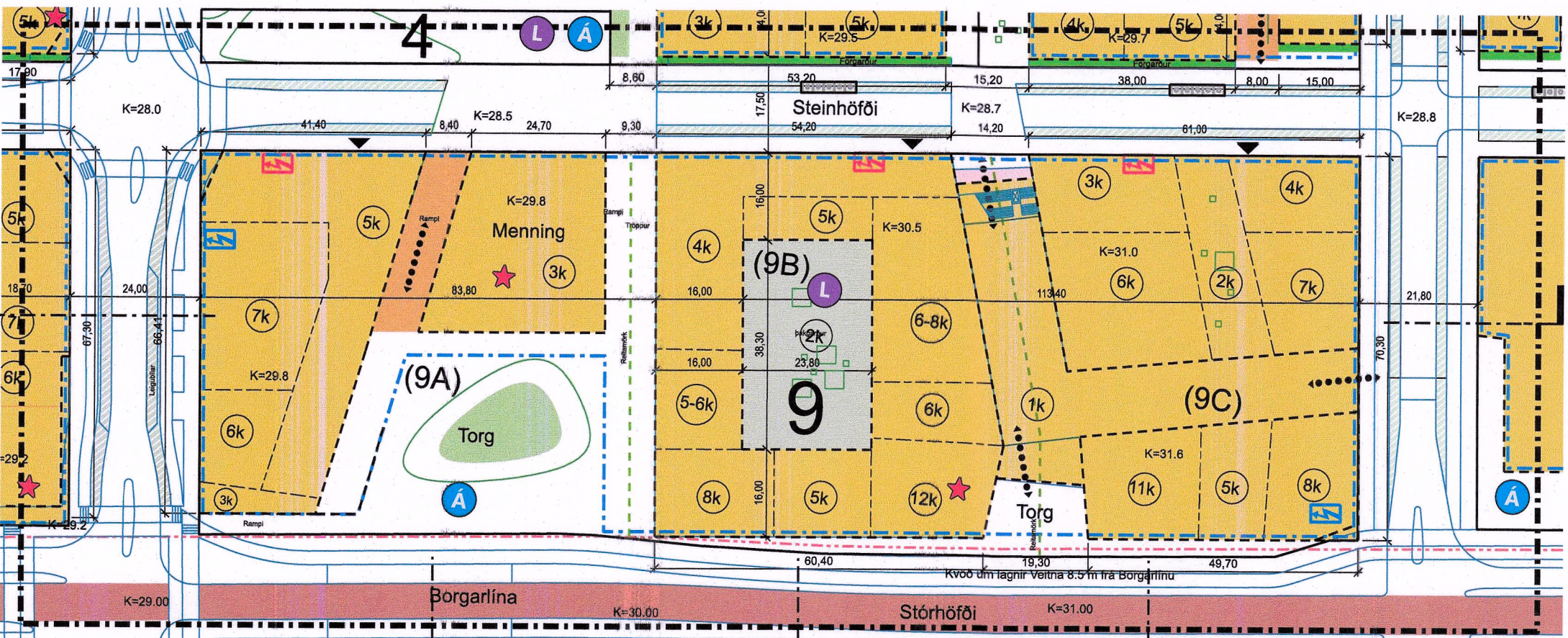
ÁRTÚNSHÖFÐI SVÆÐI 1 - Breyting á deiliskipulagi reita 9A, 9B og 9C



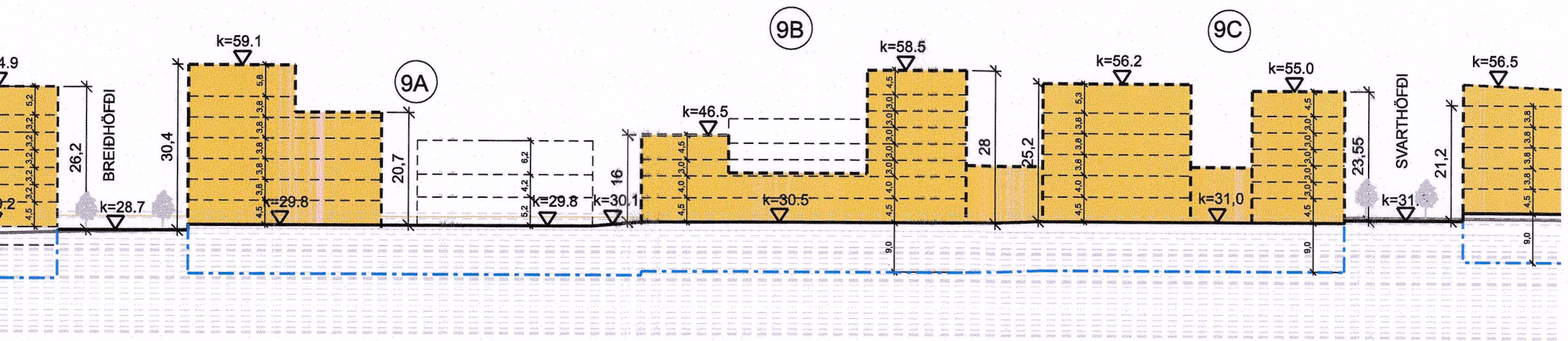
DEILISKIPULAG Í GILDI - Ártúns höfði svæði 1 - samþykkt í borgarráði 21.12.2021 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 15.03.2022 - mkv. 1:1000,



DEILISKIPULAG Í GILDI - Ártúns höfði svæði 1, samþykkt í borgarráði 21.12.2021 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 15.03.2022 - snið C, mkv. 1:1000



TILLAGAÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI, mkv. 1: 1000



TILLAGAÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI, snið C, mkv. 1: 1000

Ártúns höfði svæði 1, Krossmýrarborg - Skilmálatafla

Lóð	Stærð lóðar (1)	Hæðir húsa	Íbúðir (A rými)	Starfsemi (A rými) (2)	Valkvætt (A rými) (3)	Samtals: (A rými)	B-rými:	Samtals: (A+B rými)	NHL ofanjarðar	Kjallari (4) (A+B rými)	Heild (A+B rými)	NHF lóða	Fjöldi íbúða hámark:	Bílastæði hámark (5):	Bílastæði: samnýtanleg lágmark (5):	Hjólástæði lágmark (6):
	m ²		m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²		m ²	m ²		Fjöldi	Fjöldi	Fjöldi	Fjöldi
1	4.808	4-7 h+3k	12.600	0	0	12.600	1.000	13.600	2,8	6.000	19.600	4,1	145	85	0	280
2	3.735	4-7 h+3k	9.500	0	0	9.500	800	10.300	2,8	4.500	14.800	4,0	110	65	0	210
3	4.327	3-6 h+3k	11.400	0	600	12.000	1.000	13.000	3,0	5.500	18.500	4,3	140	85	0	263
4	735	0	0	0	0	0	0	0	0,0	0	0	0	0	0	0	0
5	3.690	3-6 h+2k	8.600	0	600	9.200	800	10.000	2,7	4.000	14.000	3,8	105	40	0	203
6	3.824	4-6 h+2k	9.900	0	600	10.500	800	11.300	3,0	4.000	15.300	4,0	120	50	0	223
7	5.997	4-7 h+3k	12.200	0	1.400	13.600	1.000	14.600	2,4	6.500	21.100	3,5	150	90	0	297
8	5.463	4-9 h+3k	11.000	5.000	7.800	23.800	1.400	25.200	4,6	17.500	42.700	7,8	160	340	306	360
9A	5.546	3-7 h+3k	0	11.900	2.000	13.900	100	14.000	2,5	8.000	22.000	4,0	10	140	126	506
9B	5.254	4-12 h+3k	12.500	7.000	3.300	22.800	1.100	23.900	4,5	11.500	35.400	6,7	150	250	225	547
9C	4.513	2-11 h+3k	11.000	6.000	2.800	19.800	900	20.700	4,6	11.500	32.200	7,1	140	250	225	396
10A	2.817	4-5 h+2k	7.200	0	0	7.200	600	7.800	2,8	3.000	10.800	3,8	90	0	0	170
10B	5.734	1-6 h+2k	0	18.300	0	18.300	400	18.700	3,3	10.000	28.700	5,0	0	121	109	544
10C	5.184	2-6 h+2k	0	8.400	3.400	11.800	300	12.100	2,3	7.000	19.100	3,7	0	64	58	132
11	4.347	5-8 h+3k	6.600	6.800	0	13.400	600	14.000	3,2	8.000	22.000	5,1	80	140	126	223
12A	4.351	3-7 h+3k	9.600	600	500	10.700	800	11.500	2,6	5.000	16.500	3,8	115	70	0	236
12B	2.801	4-6 h+3k	4.600	300	0	4.900	400	5.300	1,9	3.000	8.300	3,0	55	30	0	106
13 (7)	16	1	0	16	0	16	0	16	1,0	0	16	1,0	0	0	0	0
Alls	73.142		126.700	64.316	23.000	214.016	12.000	226.016		115.000	341.016		1.570	1.820	1.175	4.696

- (1) Endanleg stærð lóða getur breyst við gerð mæliblaða

(2) Verslun, þjónusta, skrifstofur, stofnanir og önnur atvinnustarfsemi

(3) Notkunarflokkur er valkvæður, ýmist sem íbúðir eða fyrir atvinnustarfsemi.

(4) Sérignarkjallarar, bílarkjallarar og opin bílastæðahús

(5) Að lágmarki skal byggja 50% leyfilegra stæða innan hversrar lóðar. Ef t.d. leyfilegur fjöldi er að hámarki 100 stæði innan viðkomandi lóðar skal að lágmarki byggja 50 stæði.

(6) Heimildir í töflu eiga við bílastæði innan lóða. Auk þess er gert ráð fyrir um 200 gjaldskyldum stæðum í götum, sem samnýst fyrir allt hverfið, s.s. fyrir gesti, gestastæði fyrir hreyfhamlaða og aðgengi fyrir flutninga við ínganga húsa.

(7) Á reitum 8, 9, 10 og 11 er um 90% hluti bílastæðheimildar áætlaður fyrir opin bílastæðahús með tilheyrandi samnýtingu.

(8) Lágmarksfjöldi hjólstæða er reiknaður m.v. forsendur bíla- og hjólstæðastefnu Rvk. og er áætlaður út frá fullri nýtingu byggingarheimilda.

(9) Lóð fyrir dreiftistöð. Sjá kafla 6.6.
- Stæði í götu (gjaldskyld):

Heildarfjöldi stæða S1:

Þar af samnýtanleg ca.:

Hlutf. all samnýtanlegra stæða:
- 200

2.020

1.375

68%

SKILMÁLATAFLA Í GILDI samþykkt 21.12.2021 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 15.03.2022

SKILMÁLATAFLA - svæði 1

LÓÐ	Stærð lóðar (1)	Hæðir húsa	Íbúðir (A rými)	Starfsemi (A rými) (2)	Valkvætt (A rými) (3)	Samtals: (A rými)	B-rými:	Samtals: (A+B rými)	NHL ofanjarðar	Kjallari (4) (A+B rými)	Heild (A+B rými)	NHF lóða	Fjöldi íbúða hámark:	Bílastæði hámark (5):	Bílastæði: samnýtanleg lágmark (5):	Hjólástæði lágmark (6):
	m ²		m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²		m ²	m ²		Fjöldi	Fjöldi	Fjöldi	Fjöldi
1	4.808	4-7 h+3k	12.600	0	0	12.600	1.000	13.600	2,8	6.000	19.600	4,1	145	85	0	280
2	3.735	4-7 h+3k	9.500	0	0	9.500	800	10.300	2,8	4.500	14.800	4,0	110	65	0	210
3	4.327	3-6 h+2k	11.400	0	600	12.000	1.000	13.000	3,0	5.500	18.500	4,3	140	85	0	263
4	735	0	0	0	0	0	0	0	0,0	0	0	0	0	0	0	0
5	3.690	3-6 h+2k	8.600	0	600	9.200	800	10.000	2,7	4.000	14.000	3,8	105	40	0	203
6	3.824	4-6 h+2k	9.900	0	600	10.500	800	11.300	3,0	4.000	15.300	4,0	120	50	0	223
7	5.997	4-7 h+3k	12.200	0	1.400	13.600	1.000	14.600	2,4	6.500	21.100	3,5	150	90	0	297
8	5.463	4-9 h+3k	11.000	5.000	7.800	23.800	1.400	25.200	4,6	17.500	42.700	7,8	160	340	306	360
9	15.313	2-12 h+3k	23.500	24.900	8.100	56.500	2.100	58.600	3,8	31.000	89.600	5,9	300	640	576	1.449
10A	2.817	4-5 h+2k	7.200	0	0	7.200	600	7.800	2,8	3.000	10.800	3,8	90	0	0	170
10B	5.734	1-6 h+2k	0	18.300	0	18.300	400	18.700	3,3	10.000	28.700	5,0	0	121	109	544
10C	5.184	2-6 h+2k	0	8.400	3.400	11.800	300	12.100	2,3	7.000	19.100	3,7	0	64	58	132
11	4.347	5-8 h+3k	6.600	6.800	0	13.400	600	14.000	3,2	8.000	22.000	5,1	80	140	126	223
12A	4.351	3-7 h+3k	9.600	600	500	10.700	800	11.500	2,6	5.000	16.500	3,8	115	70	0	236
12B	2.801	4-6 h+3k	4.600	300	0	4.900	400	5.300	1,9	3.000	8.300	3,0	55	30	0	106
113 (7)	16	1	0	16	0	16	0	16	1,0	0	16	1,0	0	0	0	0
Alls	73.142		126.700	64.316	23.000	214.016	12.000	226.016		115.000	341.016		1.570	1.820	1.175	4.696

- (1) Endanleg stærð lóða getur breyst við gerð mæliblaða

(2) Verslun, þjónusta, skrifstofur, stofnanir og önnur atvinnustarfsemi

(3) Notkunarflokkur er valkvæður, ýmist sem íbúðir eða fyrir atvinnustarfsemi.

(4) Sérignarkjallarar, bílarkjallarar og opin bílastæðahús

(5) Að lágmarki skal byggja 50% leyfilegra stæða innan hversrar lóðar. Ef t.d. leyfilegur fjöldi er að hámarki 100 stæði innan viðkomandi lóar skal að lágmarki byggja 50 stæði.

(6) Heimildir í töflu eiga við bílastæði innan lóða. Auk þess er g.r.t. um 200 gjaldskyldum stæðum í götum, sem samnýst fyrir allt hverfið, s.s. fyrir gesti, gestastæði fyrir hreyfhamlaða og aðgengi fyrir flutninga við ínganga húsa.

(7) Á reitum 8, 9, 10 og 11 er um 90% hluti bílastæðahéimildar áætlaður fyrir opin bílastæðahús með tilheyrandi samnýtingu.

(8) Lágmarksfjöldi hjólstæða er reiknaður m.v. forsendur bíla- og hjólstæðastefnu Rvk. og er áætlaður út frá fullri nýtingu byggingarheimilda.

(9) Lóð fyrir dreiftistöð. Sjá kafla 6.6.
- Stæði í götu (gjaldskyld):

Heildarfjöldi stæða S1:

Þar af samnýtanleg ca.:

Hlutf. all samnýtanlegra stæða:
- 200

2.020

1.375

68%

TILLAGA AÐ SKILMÁLATÖFLU

Deiliskipulagsbreyting

í gildi er deiliskipulag fyrir Ártúns höfða svæði 1, samþykkt í borgarráði þann 21.12.2021 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 15.03.2022.

Skilmálatafla

Lóðir 9A, 9B og 9C eru sameinaðar í eina lóð, lóð 9. Stærðir í töflum breytast í samræmi við það. Rauður litur talna táknar breytingu.

Greinargerð

Lóðarhafi, Borgarhöfði II ehf, stóð fyrir samkeppni um hönnun reits 9A og hefur auk þess framkvæmt frumgreiningu hönnunar reita 9B og 9C Ósk um deiliskipulagsbreytingu kemur m.a. fram vegna þeirrar frumgreininga. Í meginatriðum fjallar breytingatillagan um sameiningu lóða 9a, 9b og 9c í eina lóð og tilfærslur á notkunarflokkum milli reita.

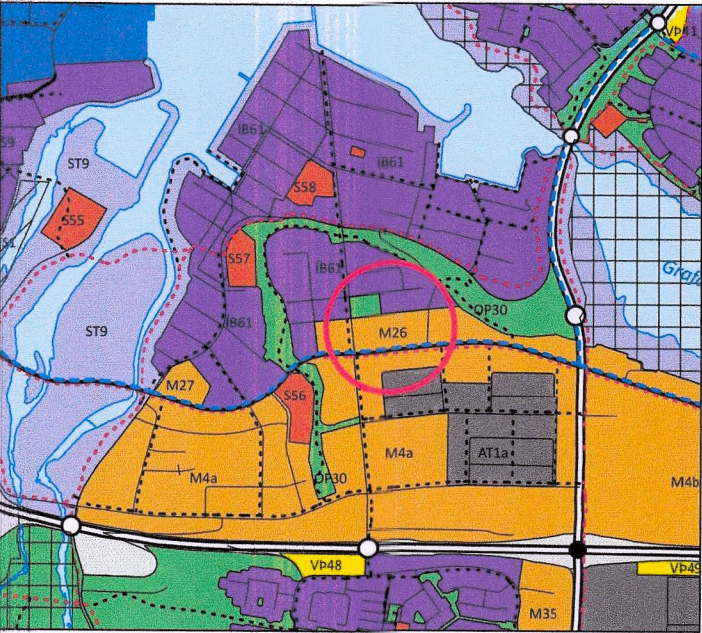
Deiliskipulagsbreyting

Til að auka sveigjanleika í hönnun er nauðsynlegt að skilgreina lóðirnar þrjár innan reits 9 sem eina lóð. Engin breyting er á heildarbyggingarmagni eða fjölda íbúða.

Lóð 9 (áður lóðir 9A, 9B og 9C)

- Lóðamörk.** Lóðamörkum breytt. Lóðir 9A, 9B og 9C verða ein lóð en þrír skipuagsreitir. Notkunarflokkar skilmálatóflu miðast við eina lóð og verða tilfærslur notkunarflokka og bílastæða milli reita A, B og C því heimilar innan sameinaðrar lóðar. Breytingarnar eru m.a að bæta birtuskilyrði íbúða og til aðlögunar á að fyrirhugaðri starfsemi. Sérskilmálar gilda áfram.
- Byggingarreitur** (áður lóð 9a) er rýmkaður til suðurs. Þó verður á 1. hæð verði inndregið göngusvæði þanníð að sjónlínur inn á torg hverfi ekki. Áhersla er á vandaða útfærslu gangsettá með gott flæði gangandi með aðgengi fyrir alla.
- Hæðafjöldi.** Hæðafjöldi húsa á lóð 9 er leiðbeinandi en hámarkshæð húsaeininga er bindandi. Heimilt er að fjölga hæðum ef þær komast fyrir innan hámarkshæðar tiltekins húsluta. Á uppdrætti eru sýndar leiðbeinandi salarhæðir hvers húsluta, til að undirstrika mismunandi landnotkun innan lóða. Breytingarnar eru m.a gerðar með þeim tilgangi að grynna kroppa og að bæta birtuskilyrði íbúða.
- Leiðbeinandi salarhæðir á sniðteikningum.** Skýringum bætt við á uppdrátt.
- Snið** málsetning húss við torg (áður lóð 9a) er hækkuð 19,7m í 20,7 vegna uppbyggingar þaks.
- Menningarhús** (áður lóð 9a) Heimilt er að nýta þaksvæði menningarhúss sem útisvæði fyrir notendur hússins og gesti. Lyftur og stigahús mega ná 3.6 metra upp fyrir þakkóta til að auðvelda aðgengi allra upp á þakgarð. Kvöð er um að lyftur og stigahús séu að minnsta kosti 2.5 metra fyrir innan ytri húslínu menningarhúss. Rof byggingarreits á milli skrifstofuhúss og menningarhúss er valkvætt, enda sé gott flæði sé á milli torgs og fyrirhugaðs almenningsgarðs.

Að öðru leyti gilda eldri skilmálar.



ADALSKIPULAG REYKJAVÍKUR 2040

SKÝRINGAR:

- Afmörkun deiliskipulagssvæðis
- Núverandi byggingar
- Vikjandi byggingar
- Byggingarreitur nýbygginga
- Byggingarreitur rofinn leiðbeinandi
- Byggingarreitur fyrir kjallara og bílarkjallara
- Lóðamörk
- Salarhæð - leiðbeinandi (í sniðum)
- Skípting hæða - leiðbeinandi
- Frávik frá leiðbeinandi línum um skíptingu húsluta á uppdrætti er heimilt, þó þannig að skuggavarp á dváarsvæði og nálgarnamóðir aukist ekki.
- Kvöð um lagnir Veitna 8.5 m frá Borgarlínu
- Skípting reita (9a, 9b og 9c)
- Kvöð um almenna umferð gangandi
- Hæðir / kjallari (leiðbeinandi)
- Innkeyrsla í bílarkjallara - leiðbeinandi
- Gróður - leiðbeinandi
- Forgarðar
- Djúpgámar, bílastæði, hjól, gróður.
- Kennileiti
- Hæðarkótar - leiðbeinandi
- Dreiftistöðvar rafmagns - leiðbein. staðsetn.
- Dreiftistöðvar rafmagns fyrirllgjandi
- Áfangastaðir
- Leiksvæði

Deiliskipulagsbreyting þessi, sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43 gr. skipulagslaga nr. 123/2010, var samþykkt í/á menningarhúsi skipulagsráðgjafar þann 17. júlí 2025

Til samræmis við heimild í 3. mgr. 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var breytingin ekki grenndarkynnt þar sem hún varðaði ekki hagsmuni annarra en Reykjavíkurborgar og/eða umráðgjafa.

Auðgýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 7. ágúst 2025

Nánari forsendur, stefna og skilmálar koma fram íheftinu „Ártúns höfði við Eilíðaárvog Svæði 1“ dags. 4. júní 2021 og síðast uppfært 28. febrúar 2022.

ASK ARKITEKTAR

ÁRTÚNSHÖFÐI SVÆÐI 1

TEKJUGTÖNNINGAR	MRK / AT
DEILISKIPULAGSTILLAGA	1:1000
HEITI TEKJUGTÖNNINGAR	PG GÖS
DEILISKIPULAGSUPPDRATTUR	ASK
BREYTING REITA 9A, 9B OG 9C	PG GÖS
VERK NR.	14.07.2025
1759	05-01
ALSKENNI - NÖMER TEKJUGTÖNNINGAR	BREYTING
ÞÓLLARNOT OG ÁRTÚN TEKJUGTÖNNINGAR ER HÁÐ SAMÞYKKT ÁSK ARKITEKTA. EÐS EKKI MÆLI Á LUPP AF TEKJUGTÖNNINGAR	