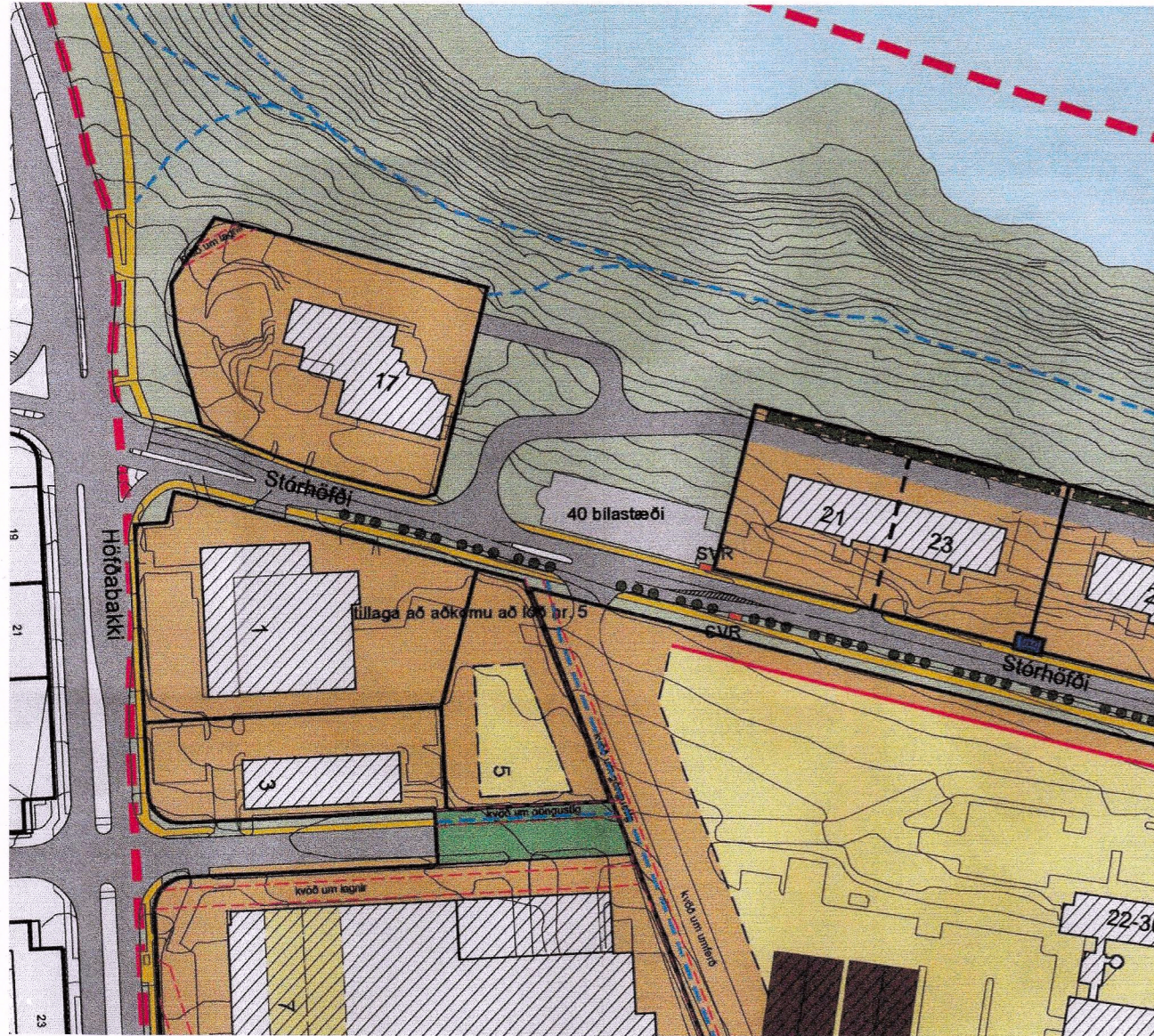
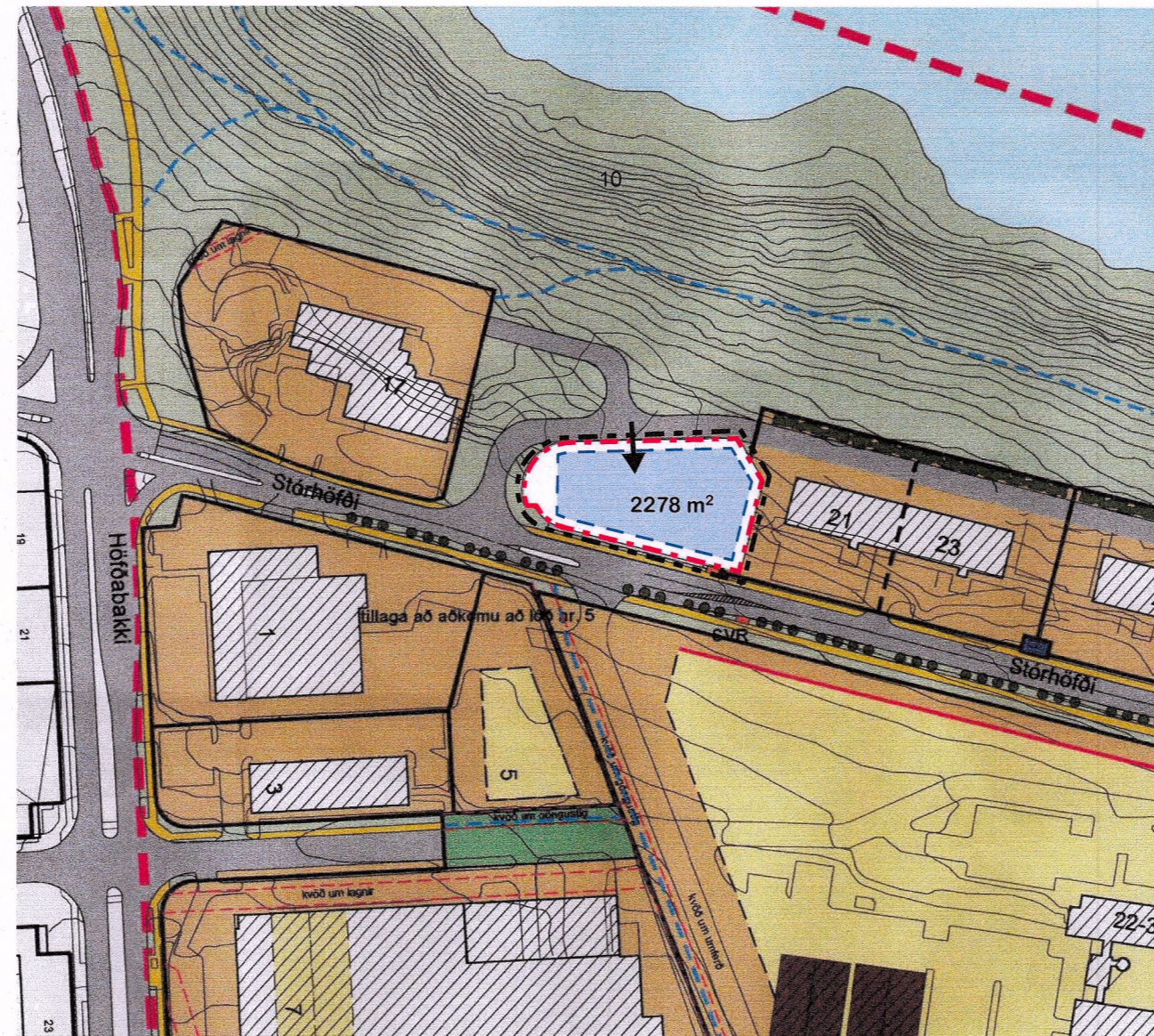


# BREYTING Á DEILISKIPULAGI ÁRTÚNSHÖFÐI - EYSTRÍ, VEGNA SMÁHÝSA



GILDANDI DEILISKIPULAG 1:2000 samþykkt í Borgarráði 2.júlí 2002



DEILISKIPULAGSBREYTING 1:2000

**ALMENNIR SKILMÁLAR**  
Sjá nánar gildandi deiliskipulag Ártúnshöfði - Eystrí, samþykkt í Borgarráði 2.júlí 2002.

**SÉRSKILMÁLAR**  
Ný lóð við Stórhöfða  
Gert er ráð fyrir allt að 3 smáhýsum á lóðinni. Húsin eru allt að 35m<sup>2</sup> að stærð en auk þess er heimilt að gera skyggni yfir inngöngum. Hámarks hæð húsa er 3,5 m frá gólfkóta. Gólfkóti húsanna verður í u.þ.b. sama plani og aðliggjandi umhverfi. Nýtingarhlutfall er 0,1. Leitast skal við að staðsetja húsin með bili á milli þeirra, eða það sem hentar skjólstæðingum, svo hvert og eitt þeirra hafi möguleika á skjólsælu og sólríku útsvæði. Sjá leiðbeinandi uppröðun á skýringarupprætti.

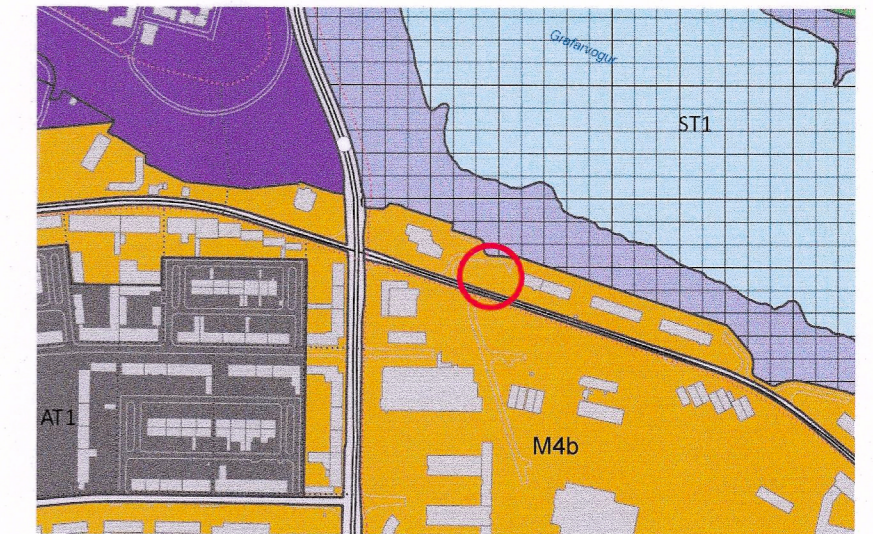
Girða skal lóðina af á vestur og suðurhlíð til að veita skjól frá umferð. Gera skal grein fyrir hjóðvist á svæðinu og tryggja með aðgerðum að hjóðstig verði innan marka sem hæfir íbúðarhúsnæði samkvæmt gildandi reglugerð. Ef hjóðstig fer yfir LAeq = 65 dB við húshliðar gildir hjóðvistarstaðallinn ÍST 45:2016 í stað viðmiðunarmarkna reglugerðarinnar (sbr. reglugerð um hávaða nr. 724/2008, 1. mgr. 5. gr.). Heimilt er að reisa hjóðvegg eða hjóðmön meðfram lóðarmörkum ef þófr krefur.

Svæðið liggur í halla frá Stórhöfða niður í átt til norðurs. Hallinn er mestur austast á lóðinni en minnstur meðfram götunum tveimur sem umlykja svæðið. Heimilt er að móta landið innan lóðarinnar til að skapa góðan grunn fyrir húsin. Gera skal ráð fyrir trjám til að skýla frá vindum en útsýni er mikið til norðurs. Sorpskýli verður sameiginlegt fyrir smáhýsi innan lóðar. Það skal vera aðgengilegt og snyrtilega frágengið.

Gera skal ráð fyrir trjám og gróðri við hönnun reitsins. Frágangur verður snyrtilegur og hæfir íbúðarhúsnæði, með hellulögðum gangstígum og grasþökum. Aðgengi gangandi, hjólandi og akandi skal vera greitt inn á lóðina. Huga skal að lýsingu við lóðina og innan hennar.

Ekki er gert ráð fyrir bílastæðum á lóðinni. Gert er ráð fyrir aðkomu akandi á norður hlíð lóðarinnar samkvæmt upprætti.

Gerður er fyrirvarum um kvaðir vegna lagna á lóðinni.



Úr Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030

**SKÝRINGAR:**

- Mörk deiliskipulagsbreytingar
- - - Lóðarmörk innan deiliskipulagsbreytingar
- Byggingareitur
- ➔ Aðkoma akandi inn á lóð
- Smáhýsi
- Girðing
- Gróður
- Tré við götu
- Gönguleiðir

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í

skipulags- og samgönguráði

þann 10. júní 2020 og í

Borgarráði

þann 25. júní 2020

Tillagan var auglýst frá 31. mars 2020 með athugasemdafresti til 12. maí 2020

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ 20  .



Eva Huld Friðriksdóttir arkitekt  
kt.300176-4619  
evahuld@tstika.is

Magnea Þ. Guðmundsdóttir arkitekt  
kt.170378-3779  
magnea@tstika.is

Teiknistofan Stika ehf  
Hverfisgata 18, 101 Reykjavík  
s.8686584, 8663090

ÁRTÚNSHÖFÐI - EYSTRÍ, vegna smáhýsa Breyting á deiliskipulagi, ný lóð við Stórhöfða	
Mælikv. í A2 1:2000/1:1000/1:10000	Teikn. EHF/MPG Dags. 21.febrúar 2020
RVK_AH_D_002	Útgáfa 1

**GREINARGERÐ**

**AFMÖRKUN DEILISKIPULAGSBREYTINGAR**  
Svæðið sem um ræðir er norðan megin við götuna Stórhöfða og á milli lóðanna Stórhöfði 21 og Stórhöfði 17. Aðkoma frá Stórhöfða að norðurhluta bygginganna sithvoru megin við, umlykur svæðið vestan megin og norðan megin. Við deiliskipulagsbreytinguna verður til ný lóð.

**ADALSKIPULAG**  
Eitt af grunnmarkmiðum Aðalskipulags Reykjavíkur (AR 2030) er húsnæði fyrir alla. Í kaflanum Borg fyrir fólk kemur fram: „Leitast verði við að tryggja fjölbreytt framboð húsaferða og búsetukosta fyrir alla félagsþópa.“

Reiturinn er á svæði sem er merktur þróunarsvæði þ89 og miðsvæði (M4b) í AR 2030: „þ89 Höfðar-Vogur. Miðsvæði (M4b). Fyrst og fremst gert ráð fyrir rýmisfremur verzlunum, heilidsölum og skrifstofum. Líttur iðnaður og verkstæði eru leyfð. Að öllu jöfnu er ekki gert ráð fyrir gistiheimilum eða hótélum nema það sé sérstaklega tilgreint í deiliskipulagi. Gera skal grein fyrir nýjum matvöruverslunum í deiliskipulagi.“ Í aðalskipulagi kemur einnig fram að svæði innan svokallaðra meginjarna eru nefnd M1 og M2. Þau mynda, ásamt svæðum M3 og M4, þróunarsvæði Örfirisey-Keldur. Á svæðum merktum M4 er að öllu jöfnu ekki gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði, gistiheimilum eða hótélum, nema það sé sérstaklega tilgreint í deiliskipulagi.

**DEILISKIPULAG**

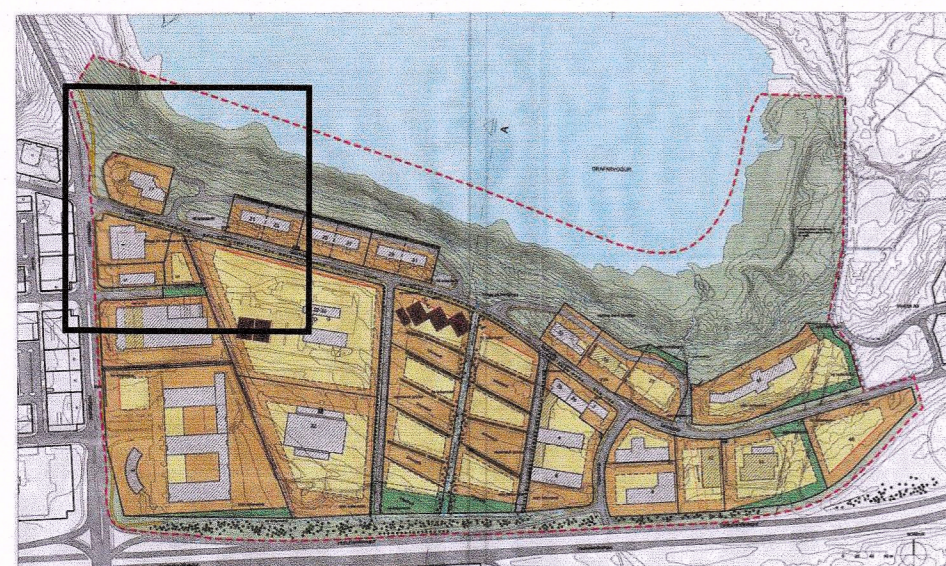
Í gildi er deiliskipulag Ártúnshöfði - Eystrí, samþykkt í Borgarráði 2.júlí 2002 og með auglýsingu um gildistöku breytingarinnar birta í B-deild Stjórnartíðinda 14. ágúst 2002. Síðari tíma breytingar hafa verið gerðar á skipulaginu en ekkert sem tekur til svæðisins sem um ræðir.

**NÚVERANDI STAÐA**

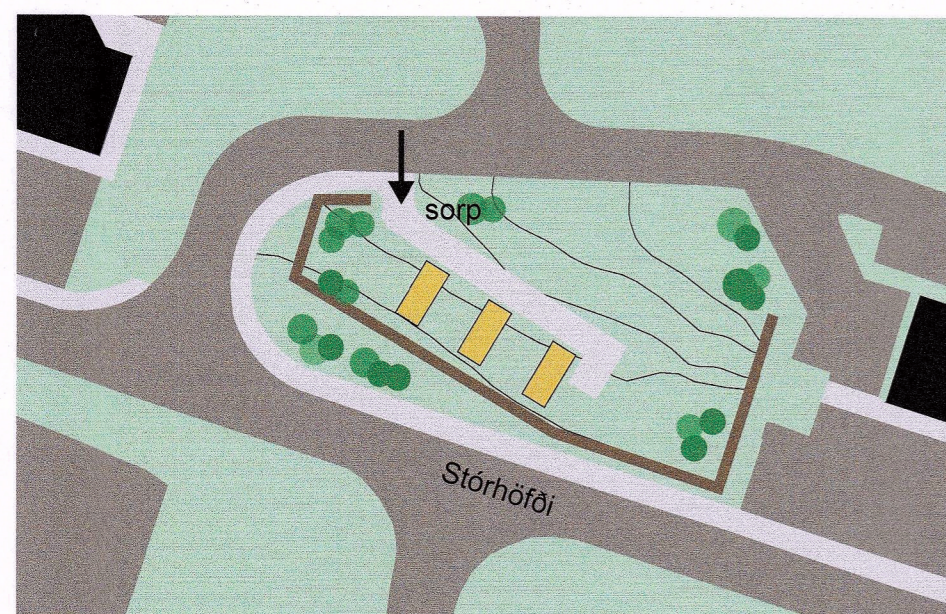
Samkvæmt gildandi deiliskipulagi er gert ráð fyrir 40 bílastæðum á því svæði sem um ræðir. Bílastæðin hafa þó ekki komið til framkvæmda og er svæðið ónotað og grasi vaxið. Þó nokkur halli er á svæðinu, mest í norðaustur horninu.

**LÝSING DEILISKIPULAGSBREYTINGAR**

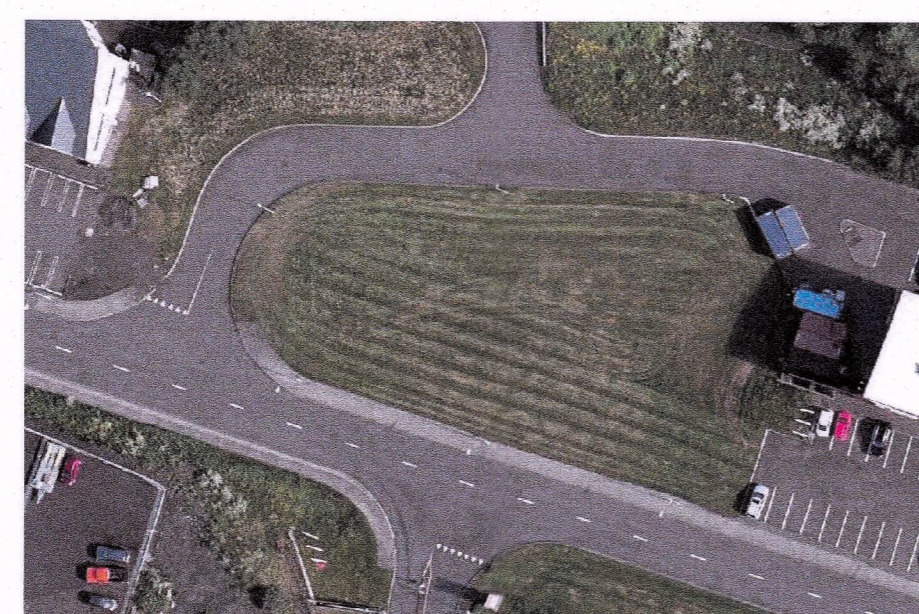
Velferðarsvið Reykjavíkurborgar leitast eftir að koma fyrir smáhýsum á völdum stöðum í borginni sem búsetuúrræði fyrir skjólstæðinga sína. Áætlað er að koma fyrir þremur smáhýsum á lóðinni. Ekki er gert ráð fyrir að búseta sé varanleg notkun á lóðinni. Við breytinguna verður til ný lóð sem verður 2278 m<sup>2</sup> að flatarmáli.



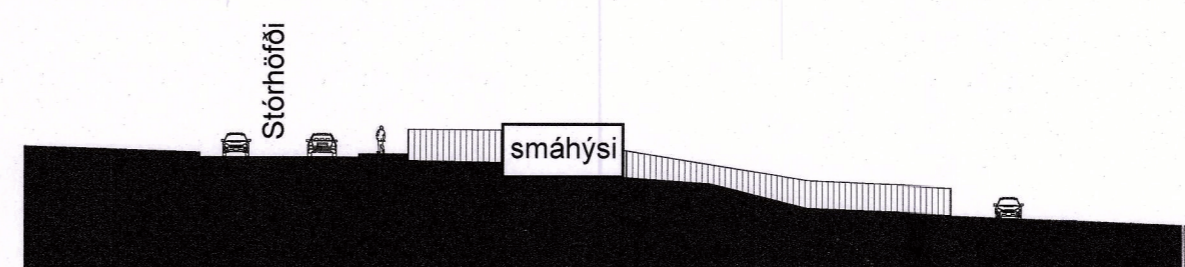
YFIRLITSMYND GILDANDI DEILISKIPULAGS 1:10.000 samþykkt í Borgarráði 2.júlí 2002



SKÝRINGARUPPRÁTTUR 1:1000 tillaga að fyrirkomulagi húsa, girðingar og sorpgeymslu



LOFTMYND tekin 17/7/2018 (Borgarvefsjá) 1:1000



SNÍÐ 1:500