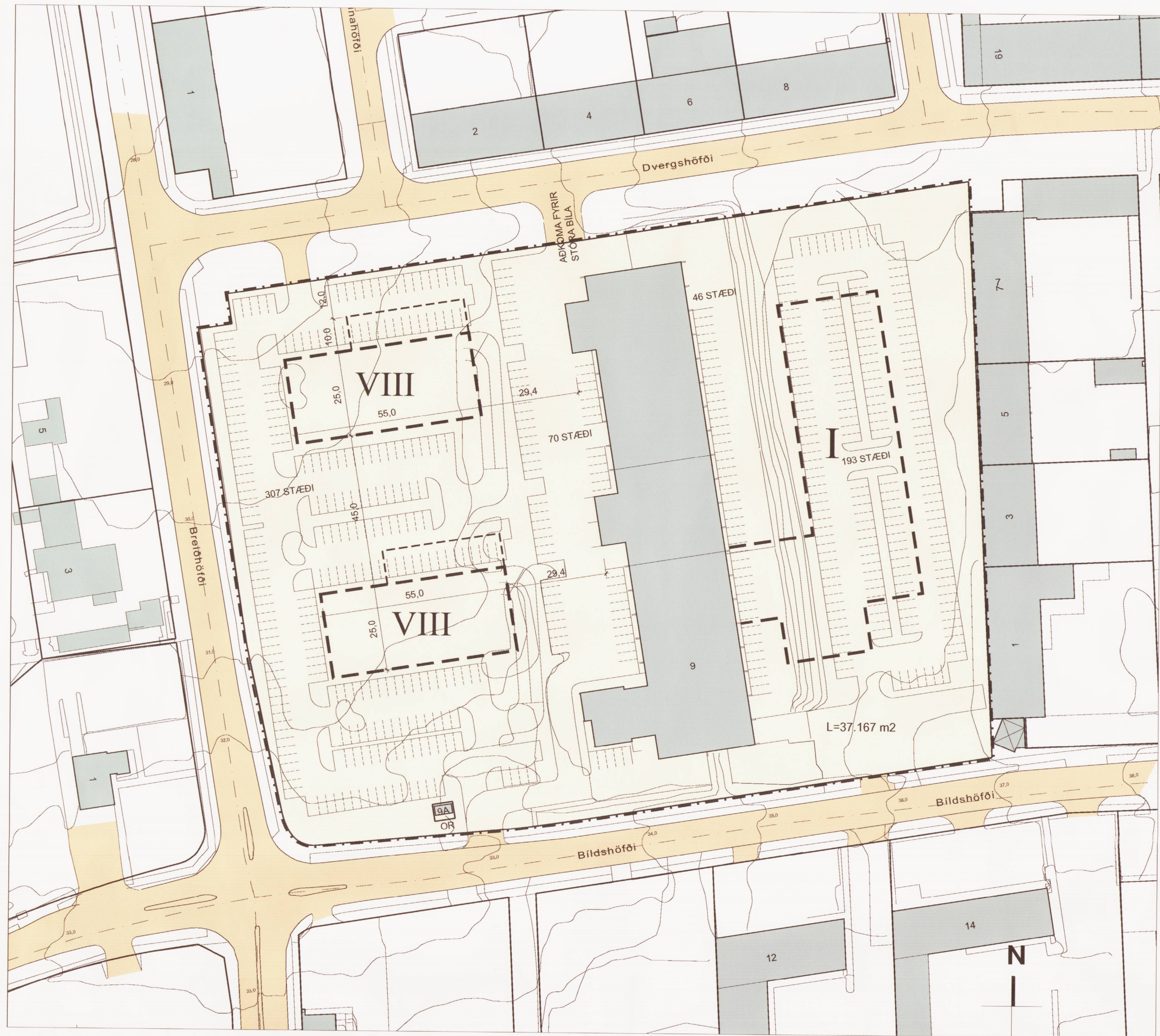


# BÍLDSHÖFÐI 9 REYKJAVÍK

## DEILISKIPULAGSBREYTING JÚNÍ 2005



### GILDANDI DEILISKIPULAG 1:1000

DEILISKIPULAG SAMÞYKKT Í BORGARRÁÐI 1999  
 BREYTING Á DEILISKIPULAGI SAMÞYKKT Í BORGARRÁÐI 2001. (SKIPULAGSHÖF: TEIKNISTOFA ARKITEKTA GYLFI GUÐJÓNSSON OG FÉLAGAR ehf)  
 BREYTING Á DEILISKIPULAGI SAMÞYKKT Í BORGARRÁÐI Í MAÍ 2005. (SKIPULAGSHÖF: ALMENNA VERKFRÆÐISTOFAN H)

### GILDANDI GREINARGERÐ:

Borgarráð Reykjavíkur samþykkti í maí 2005 breytingu á deiliskipulagi fyrir Ártúnshöfða-lónaðarsvæði vegna Bildshöfða 9.

Breytingin tekur til eftirfarandi þátta:

- A) Starfsemi Hampíójuhússins breytt þannig að verslun og skrifstofur eru á 1. hæð, samtals 5.307 m<sup>2</sup> og vörugæmsla á 2. hæð samtals 4.440 m<sup>2</sup>.
- B) Fjöldun á bílastæðum vestan við byggingu úr 65 stæðum í 70 stæði, þar af 2 stæði fyrir hreyfihamlaða.
- C) 46 nýjum bílastæðum bætt við austan við hús, ætluð starfsfólki í húsinu.

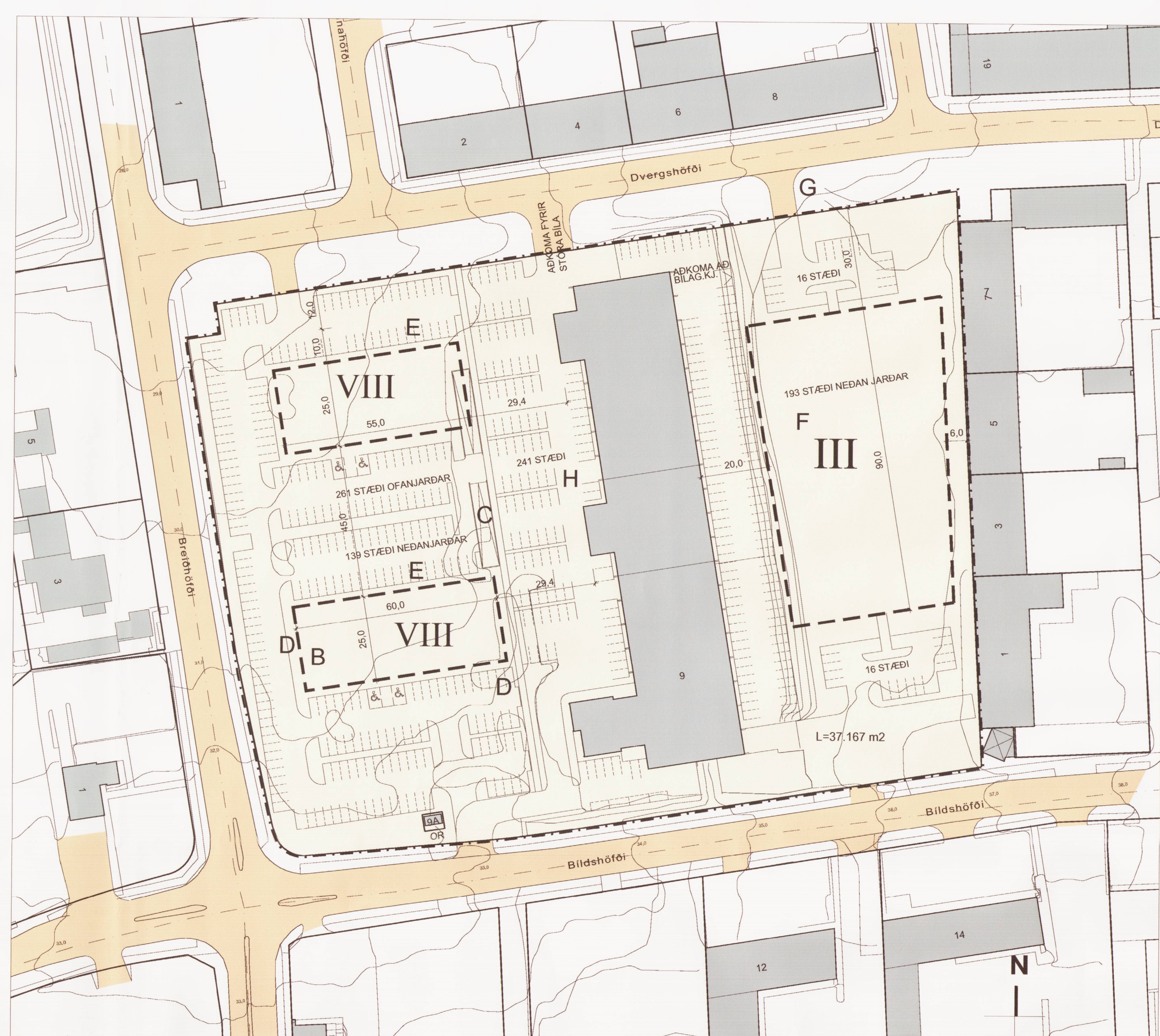
Lóðin Bildshöfði 9 sem er í eigu Eyrarlands hf er 37.167 m<sup>2</sup> stór. Nýtingarhlutfall lóðar með núverandi byggingum er 0,26.

Fyrirtækið hefur hug á að breyta starfsemi í húsi því sem nú stendur á lóðinni (fyrirverandi verksmíðja Hampíójuhússins) þannig að efri hæðin verði áfram nýtt undir lónaðarstarfsemi og neðri hæðin undir verslun og skrifstofur. Til þess að mæta þessari breytingu á starfsemi er gerð tillaga að fjölgun bílastæða á lóðinni í samræmi við ákvæði eldra skipulags um fjölda bílastæða, þ. e. 1 stæði/50 m<sup>2</sup> í lónaðarhúsnæði og 1 stæði/35 m<sup>2</sup> í verslunar- og skrifstofuhúsnæði.

Fyrirhugað er að reisa á lóðinni tvö 8 hæða verslunar-, skrifstofu- og þjónustuhús, samtals 12.870 m<sup>2</sup> þar með talin bílageymsla neðanjarðar. Auk þess er gert ráð fyrir nýjum byggingarreit austan núverandi húss sem gefur kost á 3.500 m<sup>2</sup> lónaðarhúsnæði.

Gert er ráð fyrir nýrri aðkomu að lóðinni, frá Dvergshöfða.

Bílastæði:  
 Stærð verslunar-, skrifstofu- og þjónustuhúsa að frádregnum kjallara: 16.107 m<sup>2</sup> (18.177 m<sup>2</sup> með kjallara).  
 Bílastæðakrafa 1 stæði á 35 m<sup>2</sup> í byggingu (án kjallara): 460 stæði. Þar af 48 stæði neðan jarðar.  
 Stærð lónaðarhúsnæðis: 7.940 m<sup>2</sup>  
 Bílastæðakrafa 1 stæði á 50 m<sup>2</sup> í byggingu: 163 stæði  
 Samtals bílastæðapörf m. v. fyrirliðgjandi tillögu: 623 stæði



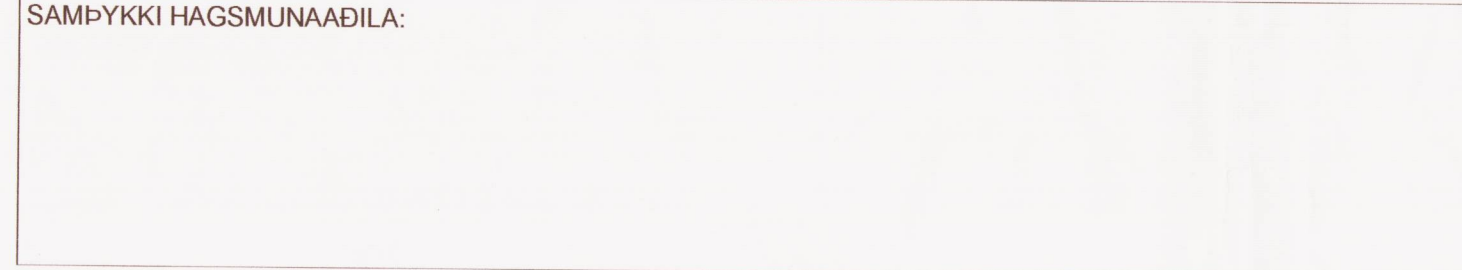
### TILLAGA AÐ BREYTINGU 1:1000

### BREYTINGAR:

- A** NÝTINGARHLUTFALL Á LÖÐ HÆKKAD ÚR ALLT AÐ 0,7 Í 0,77. BÍLASTÆÐI NEÐANJARÐAR ERU EKKI REIKNUD MED Í NÝTINGARHLUTFALLI Á LÖÐ SBR. REGLUGERÐ UM BREYTINGU Á SKIPULAGSREGLUGERÐ NR.400/1998 MED SÍÐARI TÍMA BREYTINGUM.
- B** SYÐRI BYGGINGARREITUR Á VESTUR HLUTA LÓÐAR STÆKKADUR UM 5,0 METRA TIL VESTUR
- C** AÐKOMA AÐ BÍLASTÆÐUM NEÐAN JARÐAR Á VESTUR HLUTA LÓÐAR FÆRD NORÐUR FYRIR BYGGINGARREIT.
- D** FJÖLDI OG FYRIRKOMULAGI BÍLASTÆÐA Á LÖÐ BREYTT TIL SAMRÆMIS VIÐ OFANGREINDAR BREYTINGAR. BÍLASTÆÐUM NEÐANJARÐAR FJÖLGAD ÚR 48 Í 139 BÍLASTÆÐI.
- E** BYGGINGARREITUR FYRIR BÍLGEYMSLU NEÐANJARÐAR EKKI SÝNDIR Á DEILISKIPULAGSUPPDRATTI.

- F** BREYTING Á BYGGINGARREIT AUSTAST Á LÖÐ. BYGGINGARREITUR BREYTTIST. BYGGING VERÐUR ÞRÍJÁR HÆÐIR AUK BÍLGEYMSLUKJALLARA FYRIR 193 STÆÐI NEÐAN JARÐAR, 32 STÆÐI VERDA OFAN JARÐAR. BYGGINGARMAGN OFAN JARÐAR ÖBREYTT (3.500 M). IÐNAÐARHÚSNÆÐI BREYTTIST Í VERSLUNAR- SKRIFSTOFU- OG ÞJÓNUSTUHÚSNÆÐI. BÍLASTÆÐAKRAFA BREYTTIST ÞAR AF LEIÐANDI Í 1 STÆÐI FYRIR HVERJA 35 M<sup>2</sup> Í HÚSNÆÐI. BÍLASTÆÐAPÖRF VEGNA UPPBYGGINGAR Á REITUM BREYTTIST ÚR 70 Í 100 STÆÐI.
- G** NÝ AÐKOMA AÐ AUSTASTA HLUTA LÓÐAR FRÁ DVERGSHÖFÐA.
- H** FJÖLGUN BÍLASTÆÐA VIÐ GAMLA HAMPÍÓJUHÚSIDI.

SAMÞYKKI HAGSMUNAAÐILA:



### GREINARGERÐ, TILLAGA AÐ BREYTINGU:

#### Byggingarmagn/nýtingarhlutfall

Borgarráð Reykjavíkur samþykkti 1999 nýtt deiliskipulag fyrir Ártúnshöfða-lónaðarsvæði sem m. a. kveður á um hækkun nýtingarhlutfalls lóða í allt að N: 0,7. Stærð lóðarinnar Bildshöfði 9 er 37.167 m<sup>2</sup>. Nýtingarhlutfall lóðar með núverandi byggingu (Gamla Hampíójuhúsið) er N: 0,26.

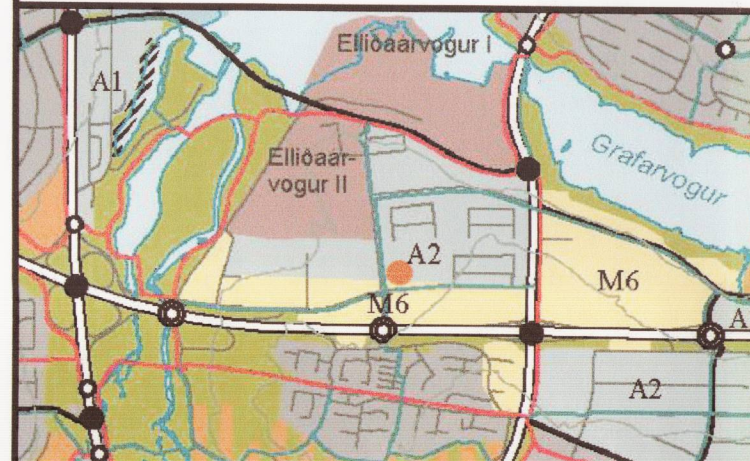
Í tillögu að deiliskipulagi er nýtingarhlutfall á lóð hækkað í 0,77 þar sem bílastæði í bílakjöllum neðan jarðar eru ekki reiknuð með við útreikning nýtingarhlutfalls sbr. reglugerð um breytingu á skipulagsreglugerð nr. 400/1998 með síðari tíma breytingum.

Nýtingarhlutfall N: 0,77 samsvavar u. þ.b. 28.619 m<sup>2</sup> byggingarmagni eða 18.872 m<sup>2</sup> umfram það sem byggt hefur verið á lóðinni (Gamla Hampíójuhúsið). Tillaga að deiliskipulagi gerir ráð fyrir að á vestari hluta lóðarinnar verði byggingarmagn 8 hæða verslunar-, skrifstofu- og þjónustuhús, samtals allt að 15.540 m<sup>2</sup>, þar sem 1.540 m<sup>2</sup> eru geymslur í kjallara. Bílageymslur neðan jarðar eru ekki meðtaldir.

Tillaga að deiliskipulagi gerir ráð fyrir breytingu á byggingarreit austast á lóð: Bygging verði þrjár hæðir auk bílageymslukjallara. Byggingarmagn ofan jarðar óbreytt (3.500 m<sup>2</sup>). Iðnaðarhúsnæði breyttist í verslunar- skrifstofu- og þjónustuhúsnæði. Bílastæðakrafa breyttist þar af leiðandi í 1 stæði fyrir hverja 35 m<sup>2</sup> í húsnæði. Bílastæðapörf vegna uppbyggingar á umræddum byggingarreit fer úr 70 í 100 stæði. Gert er ráð fyrir nýrri aðkomu að austasta hluta lóðar frá Dvergshöfða. Aðkoma að bílageymslukjallara verður um miðaðkomuna frá Dvergshöfða.

#### Bílastæði:

Stærð verslunar-, skrifstofu- og þjónustuhúsa á vestari hluta lóðar að frádregnum kjallara: 14.000 m<sup>2</sup>. Bílastæðapörf vegna verslunar-, skrifstofu- og þjónustuhúsa á vestari hluta lóðar er 1 stæði fyrir hverja 35 m<sup>2</sup> í byggingu ofan jarðar eða samtals 400 stæði, 261 þeirra verða ofan jarðar og 139 í bílakjöllum neðan jarðar. Tillaga að deiliskipulagi gerir ráð fyrir að stærð lónaðarhúsnæðis verði 4.440 m<sup>2</sup> (hluti Gamla Hampíójuhússins). Bílastæðapörf er 4.440/50: 89 stæði. Stærð verslunar-, skrifstofu- og þjónustuhúsnæðis (hluti Gamla Hampíójuhússins) er 5.226 m<sup>2</sup>. Bílastæðapörf er 5.226/35: 150 stæði. Bílastæðapörf vegna byggingarreits austast á lóð er 3.500/35: 100 stæði. Samtals bílastæðapörf samkvæmt tillögu að deiliskipulagi: 739 bílastæði. Tillagan sýnir 866 stæði, 534 stæði ofan jarðar og 332 stæði í bílakjöllum neðan jarðar.



Úr Aðalskipulagi Reykjavíkur 2001-2024.



ÁRTÚNSHÖFÐI-ÍDNADARSVÆÐI GILDANDI DEILISKIPULAG 1:10 000 DEILISKIPULAG SAMÞYKKT Í BORGARRÁÐI 1999. SMÍÐ AF LANDLÍÐ OG SAMÞYKKT AF TEIKNISTOFA SKÓLAVÖRÐUSTIG 28 SF.

#### SKÝRINGAR:

- VIII** ÁTTA HÆÐIR, EFSTA HÆÐIN INNREGIN HÁMARKSHÆÐ: 29,0 M FRÁ KÓTA 1. HÆÐAR. SJA SKÝRINGARUPPDRATT 016.
- III** ÞRÍJÁR HÆÐIR OFAN JARÐAR 1. HÆÐ UM 2500 M<sup>2</sup> 2. HÆÐ UM 500 M<sup>2</sup> 3. HÆÐ UM 500 M<sup>2</sup> BÍLGEYMSLUKJALLARI 193 STÆÐI HÁMARKSHÆÐ: 12 M FRÁ KÓTA 1. HÆÐAR SJA SKÝRINGARUPPDRATT 016.

HEIMILT ER AÐ ER EINSTAKR BYGGINGARHLUTAR (S. S. VEGNA LOFTFRÆSINGAR, OFANLÖS EDA P. H.) SEU HERRI EN HÁMARKSHÆÐ.

- AFMÖRKUN DEILISKIPULAGSBREYTINGAR
- NÚVERANDI BYGGINGAR
- BYGGINGARREITUR HÚSS, HÁMARK
- BYGGINGARREITUR BÍLGEYMSLU NEÐANJARÐAR SEM FER ÚT FYRIR BYGGINGARREIT HÚSS.
- LÖÐAMÖRK

NÝTINGARHLUTFALL Á LÖÐ =0,77

GERA SKAL RÁÐ FYRIR EINU BÍLASTÆÐI FYRIR HVERJA 35 M<sup>2</sup> Í VERSLUNAR-, SKRIFSTOFU OG ÞJÓNUSTU- BYGGINGUM.

GERA SKAL RÁÐ FYRIR EINU BÍLASTÆÐI FYRIR HVERJA 50 M<sup>2</sup> Í IÐNAÐARBYGGINGUM.

#### ÖNNUR SKIPULAGSGÖGN:

Skýringaruppdráttur nr. 016 dagsettur 2005-06-20.

#### ANNAÐ:

KORTAGRUNNUR 1:1000 - LUKR  
 HINTAKERFI REYKJAVÍKURBORGAR  
 HUEDAKERFI REYKJAVÍKURBORGAR  
 HUEDARLÍNUBL: 1 M.  
 HÚSHORN ERU MÆLD Á ÞAKBRÚNUM.

TEIKNISTOFA ARKITEKTA VANN AÐ DEILISKIPULAGS- BREYTINGUNNI Í SAMRÁÐI VED LODHAFNA I APRIL - JUNI 2005.

#### SAMÞYKKTIR:

Deiliskipulagsbreyting þessi, sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 26. gr. skipulags- og byggingalaga nr. 73/1997, var samþykkt í SK/PU/AG/6/2004 þann 11. júní 2005.

Breytingin var ekki greindarkynt þar sem hún varðaði ekki hagsmuni annara en umsakjanda og Reykjavíkurborgar.

Auðgýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 2005.

*Helga Þrágersdóttir*

Borgarsjóur tekur að sér að bæta það ljón sem einstakir aðilar kunna að verða fyrir við breytingu þessa.

**TEIKNISTOFA ARKITEKTA**  
 GYLFI GUÐJÓNSSON  
 OG FÉLAGAR ehf  
 arkitektar hf

SKÓLAVÖRÐUSTIG 3, 101 REYKJAVÍK  
 Sími 562-8740 FAX 562-8740  
 NETFANG: GYLFI@TEIKNIAIS

REYKJAVÍKURBORG  
 SKIPULAGS- OG BYGGINGARSVIÐ  
 Borgartúni 5, 105 Reykjavík, s. 563-2340, fax 562-3219

**015**

HANNAÐ: GYSJO  
 TEIKNAD: SJO  
 KVARDI: 1:1000  
 DAGS: 2005-06-20  
 BREYTT: