

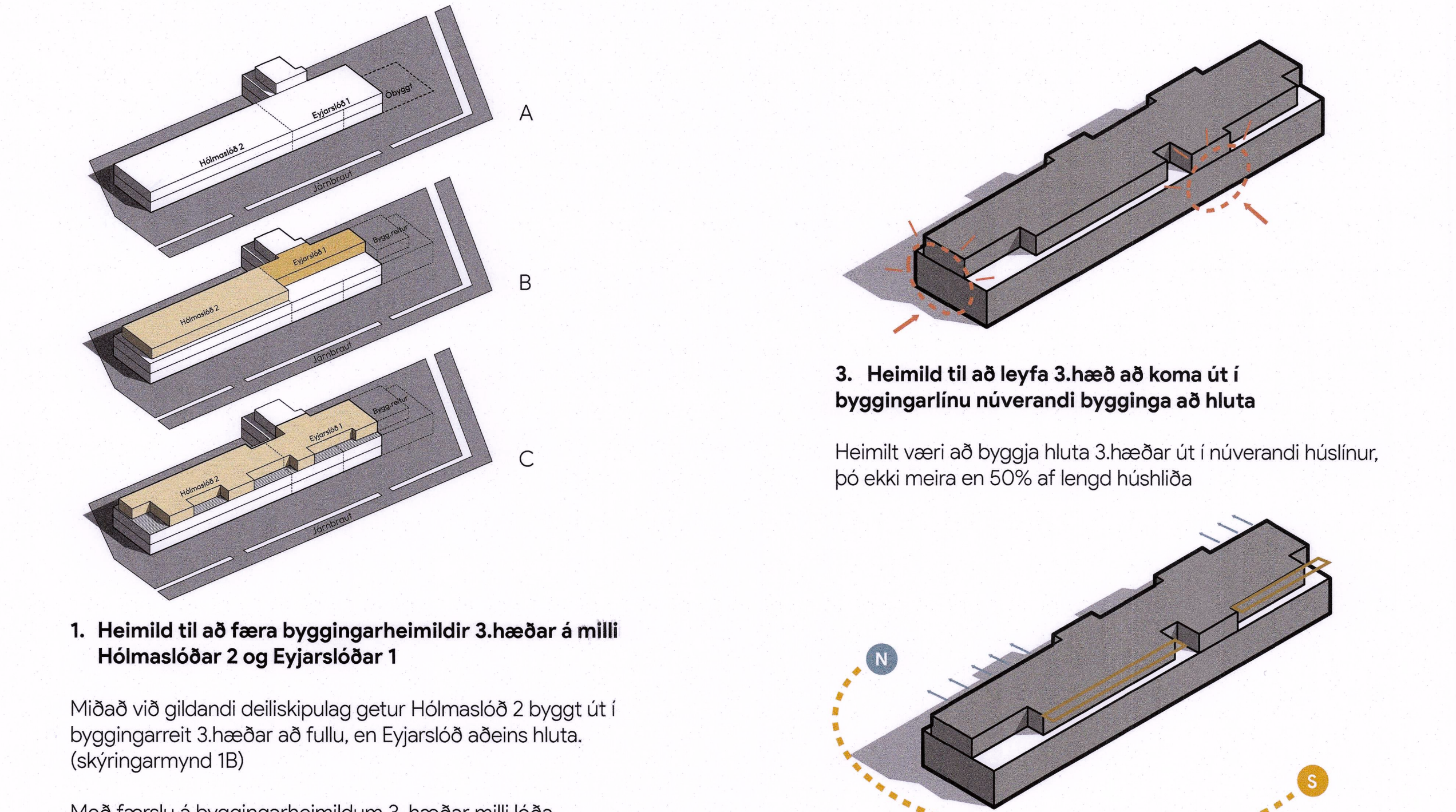
ÖRFIRISEY / HÓLMASLÓÐ 2 - EYJARSLÓÐ 1

TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGSBREYTINGU



Hluti gildandi deiliskipulags 1:2000

Uppdráttur breytist ekki, breyting nær eingöngu til skilmála.



1. Heimild til að færa byggingarheimildir 3.hæðar á milli Hólmaslóðar 2 og Eyjarslóðar 1

Miðað við gildandi deiliskipulag getur Hólmaslóð 2 byggt út í byggingarreit 3.hæðar að fullu, en Eyjarslóð aðeins hluta. (skýringarmynd 1B)

Með færslu á byggingarheimildum 3. hæðar milli lóða Hólmaslóðar 2 og Eyjarslóðar 1, er mögulegt að skapa samhangandi heildarbrag. (skýringarmynd 1C)

3. Heimild til að leyfa 3.hæð að koma út í byggingarlinnu núverandi bygginga að hluta

Heimilt væri að byggja hluta 3.hæðar út í núverandi húslínur, þó ekki meira en 50% af lengd húshliða

4. Heimild fyrir skyggni út í byggingarlinnu núverandi bygginga á 3.hæð

Gulu línur sýna hvernig skyggni 3.hæðar má koma út í húshlið núverandi byggingar á sólarhliðum.

I gildi er deiliskipulag Örfirisey, Vesturhöfn.
Samþykkt í umhverfis- og skipulagsráði þann 21. okt 2015 og í borgarstjórn þann 3. nóvember 2015

GREINARGERÐ

Breyting fyrir Hólmaslóð 2 og Eyjarslóð 1

Breyting á deiliskipulagi felst í eftirfarandi:

1. Heimild til að færa byggingarheimildir 3.hæðar á milli Hólmaslóðar 2 og Eyjarslóðar 1
2. Hækka hámarkshæð úr 12m í 14m
3. Heimild til að leyfa 3.hæð að koma út í byggingarlinnu núverandi bygginga að hluta
4. Heimild fyrir skyggni út í byggingarlinnu núverandi bygginga á 3.hæð

Samkvæmt reglum um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík eru lóðirnar á svæði 1. Fjöldi bíla- og hjólastæða skulu samræmast bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar.

Að öðru leiti gilda núverandi skilmálar

1. Heimild til að færa byggingarheimildir 3.hæðar á milli Hólmaslóðar 2 og Eyjarslóðar 1

Nýtingarhlutfall beggja lóða er 1,0 í gildandi deiliskipulagi.

Lóðarstærð Hólmaslóðar 2 er 3280m². Þegar byggðir fermetrar skv. skráningartöflu eru 2319,2m² á lóðinni.

Heimilt er því að byggja 960,8m² á 3. hæð Hólmaslóðar 2 miðað við nýtingarhlutfall 1,0.

Lóðarstærð Eyjarslóðar 1 er 3327m². Þegar byggðir fermetrar skv. skráningartöflum, ásamt óbyggðum byggingarreit á lóð eru 2965,8m². Heimilt er því að byggja 361,2m² á 3.hæð Eyjarslóðar 1 miðað við nýtingarhlutfall 1,0.

Samanlagt er því hægt að byggja 1322m² á 3.hæð núverandi bygginga, Hólmaslóðar 2 og Eyjarslóðar 1. (sjá skýringarmynd 1B)
Þó að um sé að ræða tvær lóðir, er upplifun frá götu sú að þetta er eitt og sama húsið. Því er mikilvægt fyrir útlit hússins að framtíðar viðbætur á 3.hæð styrki og myndi áfram heildrænt útlit með núverandi byggingu.

Nýtingarhlutfall Hólmaslóðar 2 er lækkað í 0,95 og byggingarheimild færð yfir til Eyjarslóðar 1 sem fær aukið nýtingarhlutfall eða 1,05. Leyfilegt heildarbyggingarmagn á 3. hæð helst óbreytt, eða 1322m².
Með þessu móti er hægt að skapa samræmt útlit á efstu hæð. (sjá skýringarmynd 1C)

2. Hækka hámarkshæð

Hámarkshæð er 12 metrar í gildandi skipulagi.

Hámarkshæð eftir breytingu er 14 metrar.

3. Heimild til að leyfa 3.hæð að koma út í byggingarlinnu núverandi bygginga að hluta

Inndreginn byggingarreitur um 2 metra er fyrir 3. hæð í gildandi deiliskipulagi

Heimilt er að byggja hluta 3.hæðar út í núverandi húslínur, þó ekki meira en 50% af lengd húshliða. (Sjá skýringarmynd númer 3)

4. Heimild fyrir skyggni út í byggingarlinnu núverandi bygginga á 3.hæð

Inndreginn byggingarreitur um 2 metra er fyrir 3. hæð í gildandi deiliskipulagi

Heimilt er að byggja skyggni á byggingarhluta 3.hæðar út í byggingarlinnu núverandi húss á sólarhliðum. Þannig eykst notagildi og upplifun á þaksvölum og í innri rýmum sem snúa móti sólu. (sjá skýringarmynd númer 4)

ÁKVÆÐI SAMKVÆMT GILDANDI DEILISKIPULAGI:

Hólmaslóð 2

Stærð lóðar: 3280m²

Landnotkun: HAT

Nýtingarhlutfall: 1.0

Hámarkshæð: 12m

Bílastæði: Sjá gr. 6.4.2

Eyjarslóð 1

Stærð lóðar: 3327m²

Landnotkun: HAT

Nýtingarhlutfall: 1.0

Hámarkshæð: 12m

Bílastæði: Sjá gr. 6.4.2

TILLAGA AÐ BREYTINGU Á GILDANDI ÁKVÆÐUM:

Hólmaslóð 2

Samanlögð stærð lóðar: 3280m²

Landnotkun: HAT

Nýtingarhlutfall: 0,95

Hámarkshæð: 14m

Bílastæði: Fylgja bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkur fyrir svæði 1

Eyjarslóð 1

Stærð lóðar: 3327m²

Landnotkun: HAT

Nýtingarhlutfall: 1.05

Hámarkshæð: 14m

Bílastæði: Fylgja bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkur fyrir svæði 1



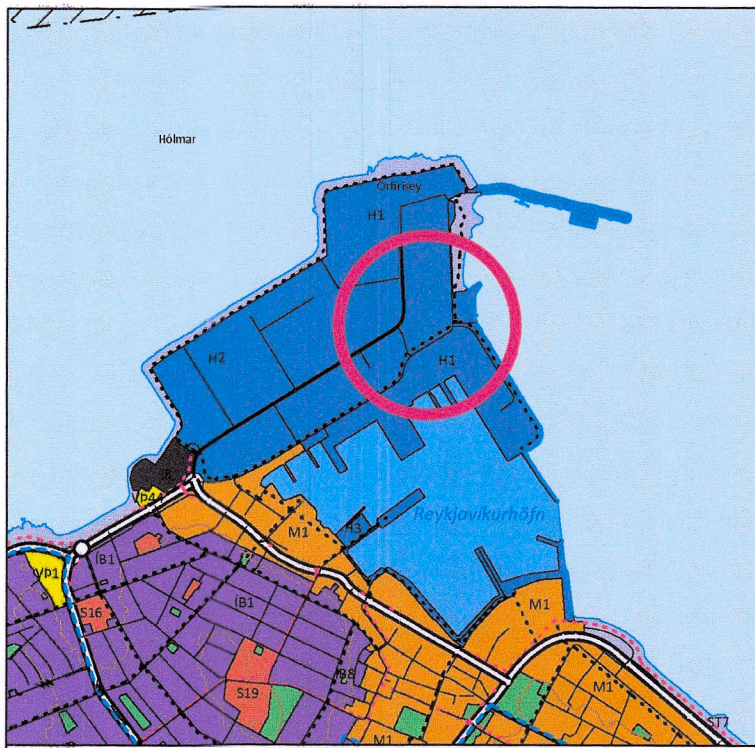
Mögulegt útlit suður / suðvesturhliðar - sést m.a. í möguleika á skyggni



Mögulegt útlit norður / norðvesturhliðar - sést m.a. í hluta 3.hæðar sem er ekki inndregin



Mögulegt útlit séð frá lofti. Dæmi um útfærslu á skyggni mót suði



Hluti úr aðalskipulagi Reykjavíkur 2010 - 2040

- Skýringar
- Mörk deiliskipulagsbreytingar
 - Núverandi byggingar
 - Byggingarreitir
 - Byggingarreitur 3.hæðar
 - Lóðarmörk

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2.mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í/á embætti skipulagsfulltrúar þann 17. september 2025

Tillagan var grenndarkynnt frá 6. ágúst 2025 með athugasemdarfrest til 3. september 2025

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 17. október 2025

Samþykkt í: Faxað áhafna sf. Ólafur Melsted skipulagsfulltrúi

Verknúmer:	P155
Verkheiti:	Hólmaslóð 2 / Eyjarslóð 1
Verkhúti:	Deiliskipulagsbreyting
Teikningunúmer:	D_1.01
Mælikvarði:	1:2000
Teiknað:	HOK
Yfirfarið:	MMP
Dagsetning:	20.06.2025

SEN & SON
Dugguvogur 42, 2.hæð / 104 Reykjavík - www.senson.is - sen@son.is