



Reykjavík 26.06.2019

Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11  
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók skipulags- og samgönguráðs frá 26. júní 2019 varðandi eftirfarandi mál.

### Höfðabakki 5

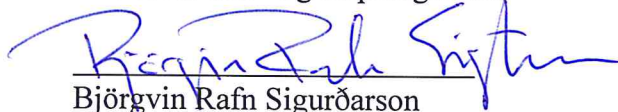
Lögð fram tillaga umhverfis- og skipulagssviðs að breytingu á deiliskipulagi Ártúnshöfða - Eystri vegna lóðarinnar nr. 5 við Höfðabakka. Í breytingunni felst að koma fyrir fimm smáhýsum á lóðinni en Velferðarsvið Reykjavíkurborgar leitast eftir að koma fyrir smáhýsum á völdum stöðum í borginni sem búsetuúrræði fyrir skjólstæðinga sína. Ekki er gert ráð fyrir að búseta sé varanleg notkun á lóðinni. Við breytinguna minnkar nýtingarhlutfall lóðarinnar og byggingareitur færir, samkvæmt uppdr. teiknistofunnar Stika ehf. dags. 13. júní 2019.

*Samþykkt að auglýsa framlagða tillögu, skv. 1. mgr. 41. gr. sbr. 1. mgr. 43. gr skipulagslaga nr. 123/2010.*

*Skipulags- og samgönguráð samþykkti jafnframt að fela skipulagsfulltrúa að upplýsa íbúa í nágrenninu sérstaklega um auglýsinguna.*

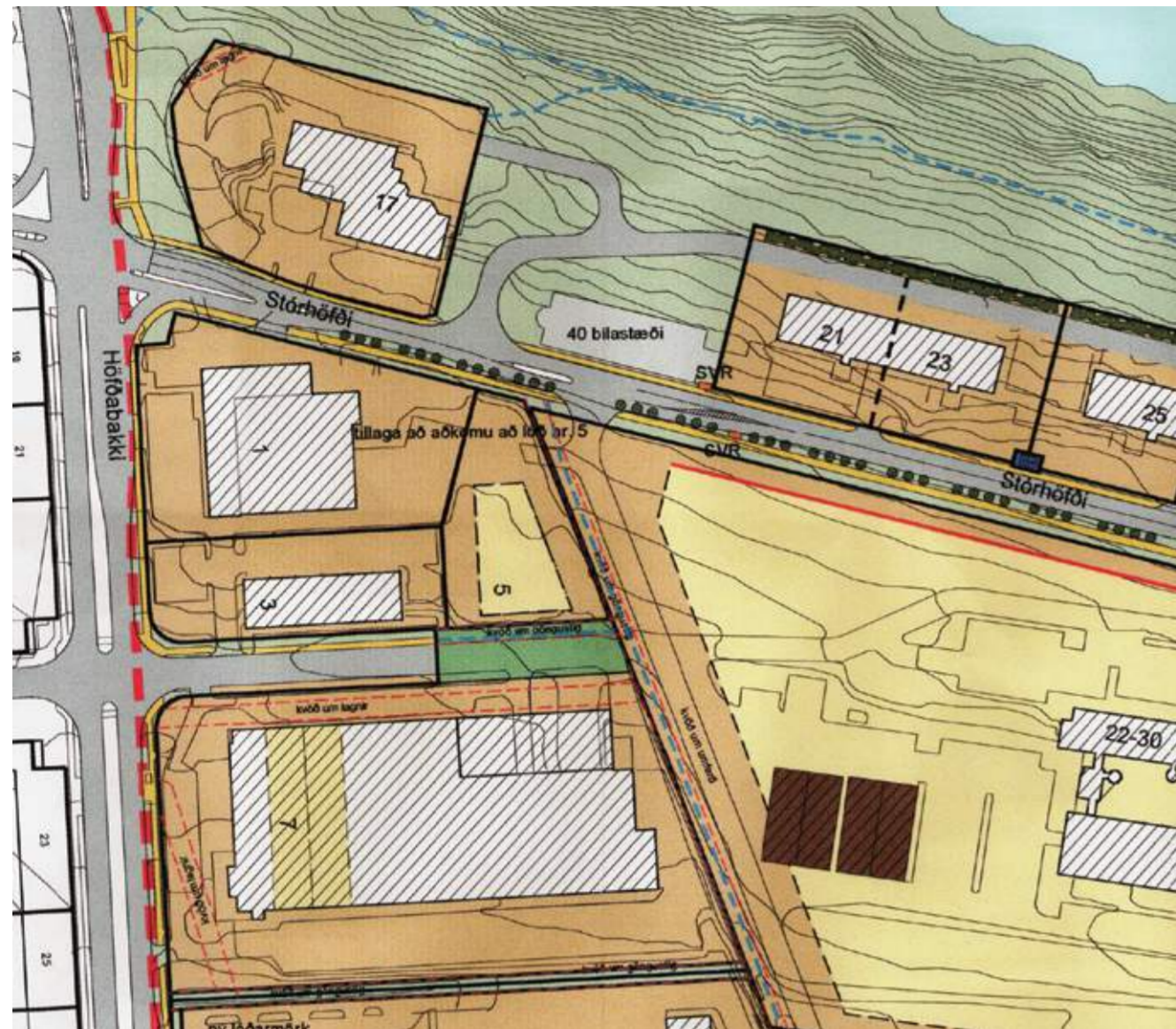
*Vísað til borgarráðs*

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

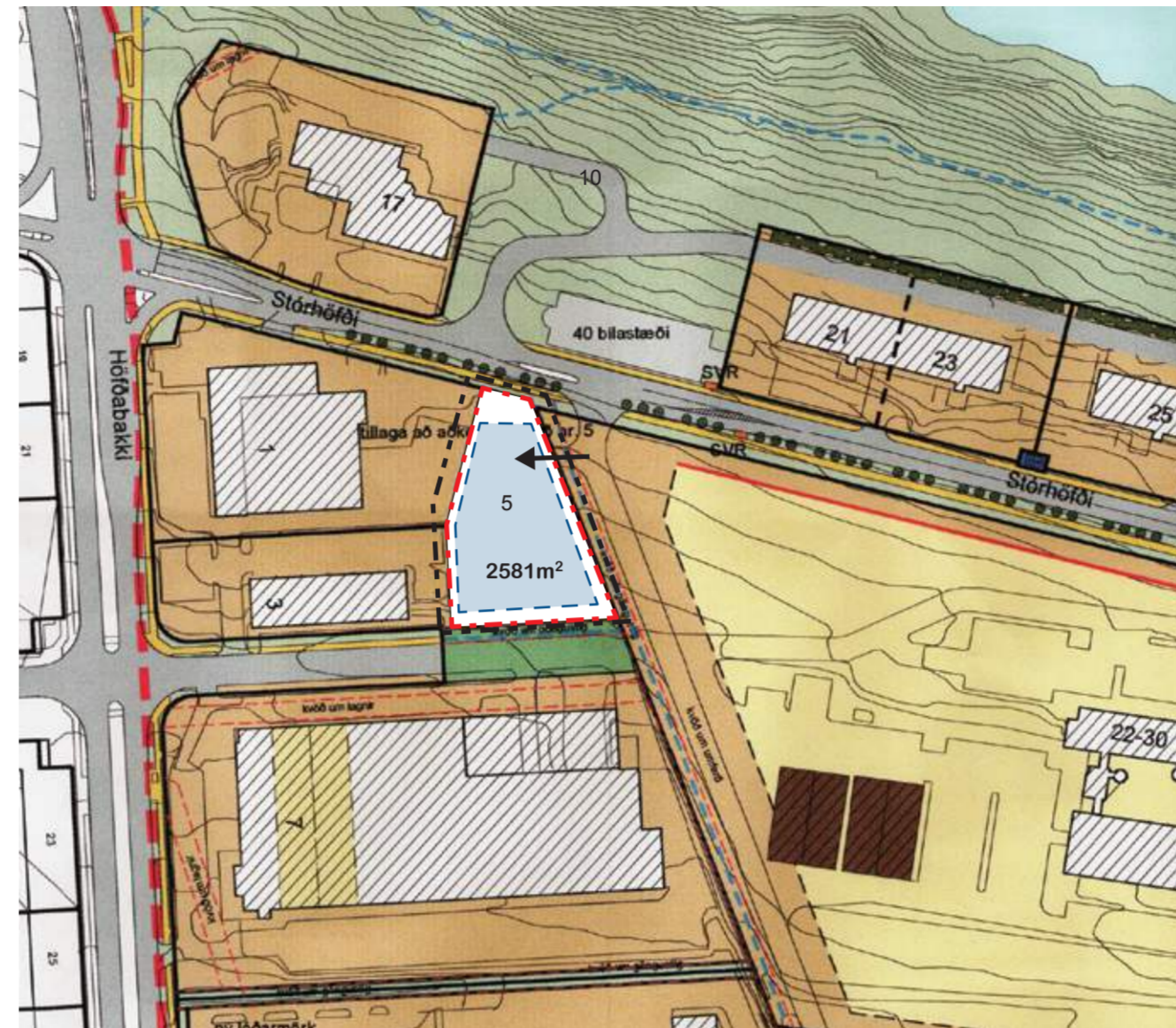
  
Björgvin Rafn Sigurðarson

Fylgiskjal: uppdr. teiknistofunnar Stika ehf. dags. 13. júní 2019.

# BREYTING Á DEILISKIPULAGI ÁRTÚNSHÖFÐI - EYSTRÍ, VEGNA SMÁHÝSA



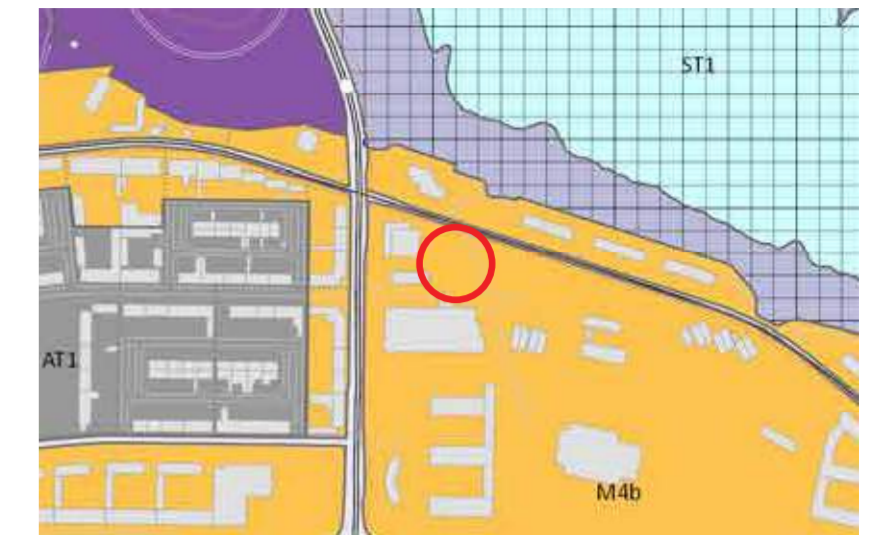
GILDANDI DEILISKIPULAG 1:2000 samþykkt í Borgarráði 2.júlí 2002



DEILISKIPULAGSBREYTING 1:2000



SKÝRINGARUPPDRÁTTUR 1:1000 tillaga að fyrirkomulagi húsa



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

þann \_\_\_\_\_ 20\_\_ og í

þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.

Tillagan var auglýst frá \_\_\_\_\_ 20\_\_ með athugasemdafresti til \_\_\_\_\_ 20\_\_.

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



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

## GREINARGERÐ

**AFMÖRKUN DEILISKIPULAGSBREYTINGAR**  
Deiliskipulagsbreyting nær einungis til lóðarinnar við Höfðabakka 5.

**AÐALSKIPULAG**  
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 húsagerða 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 rýmifrekum verslunum, heildisólum og skrifstofum. Léttur iðnaður og verkstæði eru leyfð. Að öllu jöfnu er ekki gert ráð fyrir gistiehimilum eða hótélum nema það sé sérstaklega tilgreint í deiliskipulagi. Gera skal grein fyrir nýjum matvöruverslunum 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 lóðarinnar sem um ræðir.

**NÚVERANDI STAÐA**  
Lóðin sem um ræðir er óbygð og ófrágengin. Hún er helst notuð sem geymslusvæði fyrir gáma.

**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 fimm smáhýsum á lóðinni. Ekki er gert ráð fyrir að búseta sé varanleg notkun á lóðinni. Við breytinguna minnkar nýtingarhlutfall lóðarinnar og byggingareitur færir.

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

**SÉRSKILMÁLAR**  
**Höfðabakki 5**  
Gert er ráð fyrir allt að 5 smáhýsum á lóðinni. Húsin eru allt að 35m<sup>2</sup> að stærð en auk þess er heimilt að gera skyggni yfir inngöngum. Hámarkshæð 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 suðurhlöð til að veita skjól frá starfsemi á nærliggjandi lóðum. Gera skal grein fyrir hljóðvíst á svæðinu og tryggja með aðgerðum að hljóðstig verði innan marka sem hæfir íbúðarhúsnæði samkvæmt gildandi reglugerð. Ef hljóðstig fer yfir LAeq = 65 dB við húshliðar gildir hljóðvistarstaðallinn ÍST 45:2016 í stað viðmiðunarmarka reglugerðarinnar (sbr. reglugerð um hávaða nr. 724/2008, 1. mgr. 5. gr.).

Á norður- og austurhlöð er hæðarmunur frá lóð og að götu. Þar skal gera ráð fyrir trjám til að skýla frá vindum en útsýni er mikið til norðurs.

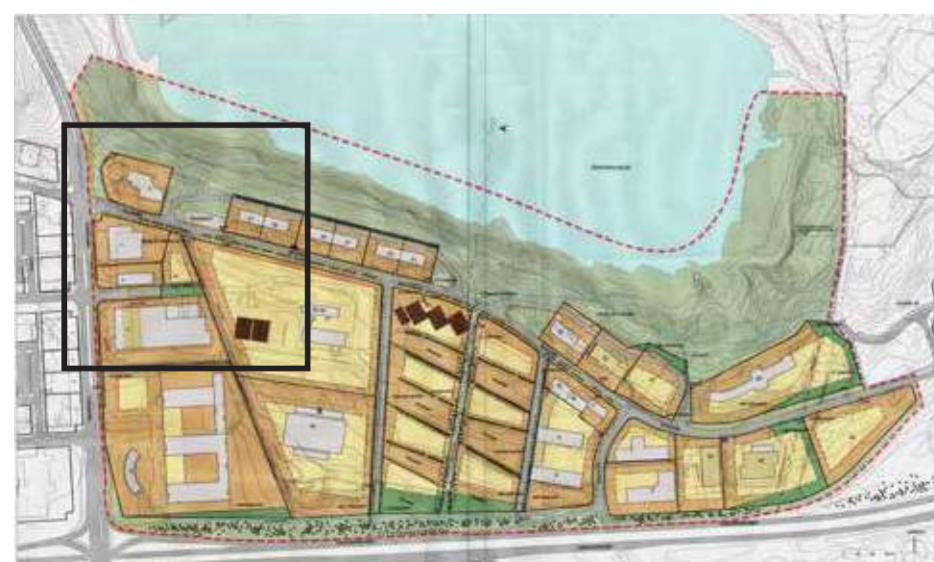
Sorpskýli verður sameiginlegt fyrir smáhýsi innan lóðar. Það skal vera aðgengilegt og snyrtilega frágengið.

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. Gönguleiðir innan lóðar skulu tengjast gönguleiðum utan lóðar (sjá skýringarmyndir). Tenging gangandi skal vera bæði sunnan megin og norðan frá Stórhöfða. Huga skal að lýsingu við lóðina og innan hennar.

Ekki er gert ráð fyrir bílastæðum á lóðinni. Fyrirliggjandi kvóð á lóð Stórhöfða 22-30 um aðkomu og umferð gildir áfram. Gert er ráð fyrir aðkomu akandi á norð-vestur horni lóðarinnar samkvæmt upprætti.

Gerður er fyrirvari um kvaðir vegna lagna á lóðinni.



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

ÁRTÚNSHÖFÐI - EYSTRÍ, vegna smáhýsa  
Breyting á deiliskipulagi Höfðabakka 5

Mælikv. í A2  
1:2000/1:1000/1:10000

Teikn. EHF/MPG

Dags. 13.júní 2019

RVK\_AH\_D\_18\_001

Útgáfa 1

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