

## Almennar upplýsingar:

Nafn Hermann Georg Gunnlaugsson

Erindi nr. P-2019-01-03-0102

Kennitala 0310664179

Heimilisfang BARMAHLÍÐ 43, REYKJAVÍK

Póstnúmer 105

Símanúmer 8621642

Netfang hermann@tstord.is

Nafn forsvarsmanns (ef um fjöleignarhús er að ræða) -

Netfang tengiliðs -

Greiðanda kennitala 5611840709

Greiðanda nafn Búseti húsnæðissamvinnufélag

Greiðanda netfang birna@buseti.is

## Framkvæmdasvæði

Heimilisfang/lóðarheiti Árskógar 5-7

Umsækjandi er Í umboði eiganda

Umsækjandi Hefur kynnt sér gildandi deiliskipulag

Erindið fjallar um Breytingu á deiliskipulagi

## Stutt lýsing á erindi

Skilmálabreyting fyrir Árskóga 5-7. Skilmálabreytingin sem hér er lögð fram snýr að því að auka byggingarmagn bílakjallara og kjallara um 600 m<sup>2</sup>. Byggingarmagn ofan jarðar upp á 5.500 m<sup>2</sup> er óbreytt. Heildarbyggingarmagn 8.100 m<sup>2</sup>. Allir aðrir skilmálar eru óbreyttir.

## Meðfylgjandi gögn og upplýsingar varðandi umsókn – þar sem við á

Bréf til umsækjanda/hönnuðar

Lýsandi nafn Arskogar\_5-7\_Bref\_skilmalabreyting\_20190103.pdf skjals

Greinagerð

Lýsandi nafn skjals Greinargerð-med-deiliskipulagsbreytingu\_C\_skilm\_arskogar\_5-7.pdf

-  
-

Reykjavík, 3. janúar 2019

**Efni: Deiliskipulag fyrir SUÐUR-MJÓDD - ÍR, Skógarsel og Árskógar**  
Breyting C – Skilmálar fyrir Árskóga 5-7.

Erindi þetta varðar breytingu á gildandi deiliskipulagi samþykktu 21.12.2017 og auglýstu í B-deild Stjórnartíðinda 12.01.2018. Breytingin nær til skilmálabreytinga fyrir Árskóga 5-7 í Reykjavík.

**1. Skilmálabreyting fyrir Árskóga 5-7.**

Skilmálabreytingin sem hér er lögð fram snýr að því að auka byggingarmagn bílakjallara og kjallara um 600 m<sup>2</sup>. Byggingarmagn ofan jarðar upp á 5.500 m<sup>2</sup> er óbreytt. Heildarbyggingarmagn 8.100 m<sup>2</sup>.

Allir aðrir skilmálar eru óbreyttir.

Fyrir hönd lóðarhafa við Árskóga 5-7 er hér með óskað eftir afgreiðslu á meðfylgjandi skilmálabreytingu á gildandi deiliskipulagi samþykktu 21.12.2017 og auglýstu í B-deild Stjórnartíðinda 12.01.2018.



Hermann Georg Gunnlaugsson,  
landslagsarkitekt FÍLA

Teiknistofan Stórð ehf  
Laugavegi 178 – 105 Reykjavík

Fylgiskjal 1 – Rökstuðningu með skilmálabreytingu.

## Rökstuðningur.

### I. Upphaflegt deiliskipulag samþykkt 22.01.2009 og auglýst í B-deild Stjórnartíðinda 23.09.2009.

Árskógar 1 er ein lóð með fjórum byggingum á 4 hæðum með sameiginlegum kjallara með samtals 100 íbúðum fyrir íbúðir aldraðra.

### II. Breyting á deiliskipulagi samþykkt 12.11.2015 og auglýst í B-deild Stjórnartíðinda 17.12.2015.

Lóðinni skipt upp í tvær lóðir, Árskóga 1-3 og 5-7. Breytingin felur í sér breytingu á skilmálum fyrir Árskóga 5-7 þar sem hámarks byggingarmagn án kjallara: 6.500 m<sup>2</sup>, fjöldi íbúða: 52, húshæðir: 4 hæðir + 1 hæð inndregin og bílakjallari á einni hæð. Hámarksstærð kjallara og bílakjallara: 3.750 m<sup>2</sup>. Tæknirými og geymslur í samræmi við kröfur geta verið á öllum hæðum og skulu vera hluti af heildarbyggingarmagni.

Heildarbyggingarmagn 10.250 m<sup>2</sup>.

### III. Breyting á deiliskipulagi samþykkt 21.12.2017 og auglýst í B-deild Stjórnartíðinda 12.01.2018.

Hámarks byggingarmagn án kjallara: 5.500 m<sup>2</sup> og stærð bílakjallara verður 2.000 m<sup>2</sup>. Heildarfjöldi íbúða verður 72, fjölgar um 20 íbúðir (úr 52 í 72 íbúðir), 4 hæðir og inndregin 5. hæð felld út.

Heildarbyggingarmagn verður 7.500 m<sup>2</sup>.

Við hönnun byggingarinnar kemur í ljós að byggingarmagn í kjallara hefur aukist. Ástæðan er sú að við hönnun byggingarinnar hefur umfang kjallara aukist umfram gildandi skilmála. Helstu ástæður eru geymslur í kjallara, sameiginlegur salur fyrir fundi eða viðburði fyrir íbúa í ljós þess hvað íbúðir eru litlar, ásamt ýtarlegum kröfum um hjólageymslur og fjölda hjólastæða í deiliskipulagi og ákvæði í aðalskipulagi um stæði fyrir reiðhjól eða hjólageymsla fyrir a.m.k. 1 reiðhjól á hverja íbúð. Skilmálabreytingin sem hér er lögð fram snýr að því að auka byggingarmagn bílakjallara og kjallara um 600 m<sup>2</sup>. Byggingarmagn ofan jarðar upp á 5.500 m<sup>2</sup> er óbreytt.

Heildarbyggingarmagn 8.100 m<sup>2</sup>. Allir aðrir skilmálar eru óbreyttir.

Fyrir hönd lóðarhafa við Árskóga 5-7.



Hermann Georg Gunnlaugsson,  
landslagsarkitekt FÍLA

Teiknistofan Storð ehf  
Laugavegi 178 – 105 Reykjavík

**Deiliskipulag fyrir SUÐUR-MJÓDD - ÍR, Skógarsel og Árskógar**

Breyting á gildandi deiliskipulagi samþykktu 21.12.2017 og auglýstu í B-deild Stjórnartíðinda 12.01.2018.

Breyting C – Skilmálar fyrir Árskóga 5-7.

Gildandi ákvæði

Árskógar 5-7

Hámarks byggingarmagn án kjallara: 5.500 m<sup>2</sup>. Stærð bílakjallara verður 2.000 m<sup>2</sup>.

Heildarbyggingarmagn verður 7.500 m<sup>2</sup>.

Breyting á skilmálum

Árskógar 5-7

Hámarks byggingarmagn án kjallara: 5.500 m<sup>2</sup> er óbreytt.

**Stærð bílakjallara og kjallara verður 2.600 m<sup>2</sup> og heildarbyggingarmagn verður 8.100 m<sup>2</sup>.**

Deiliskipulagbreyting þessi, sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43. gr. Skipulagslaga  
nr. 123/2010 var samþykkt í/á

\_\_\_\_\_ þann til \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_.

Til samræmis við heimild í 3. mgr. 44. gr. i.f. var breytingin ekki grenndarkynnt þar sem hún varðaði ekki hagsmuni  
annarra en Reykjavíkurborgar og/eða umsækjanda.

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

\_\_\_\_\_