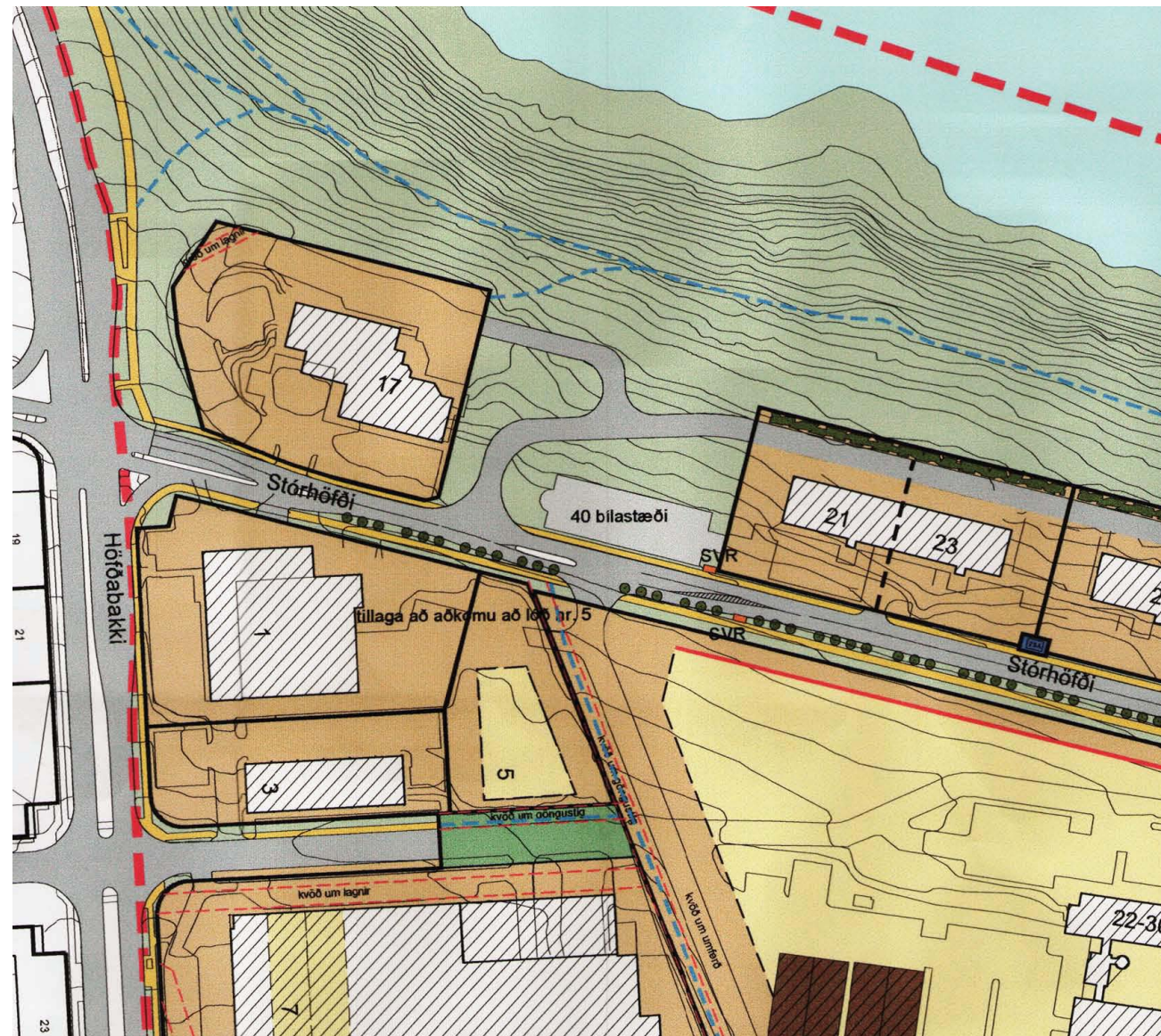
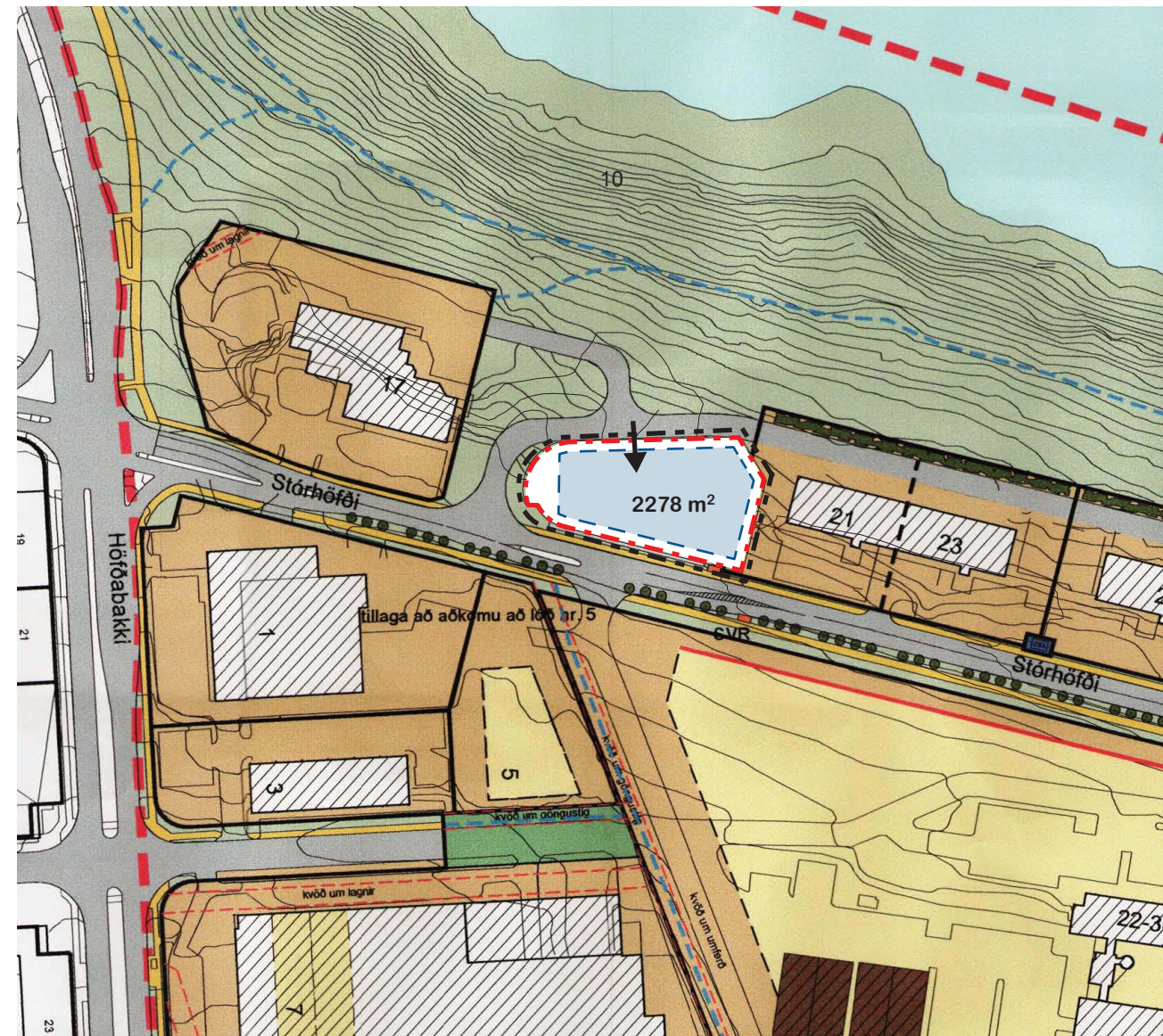


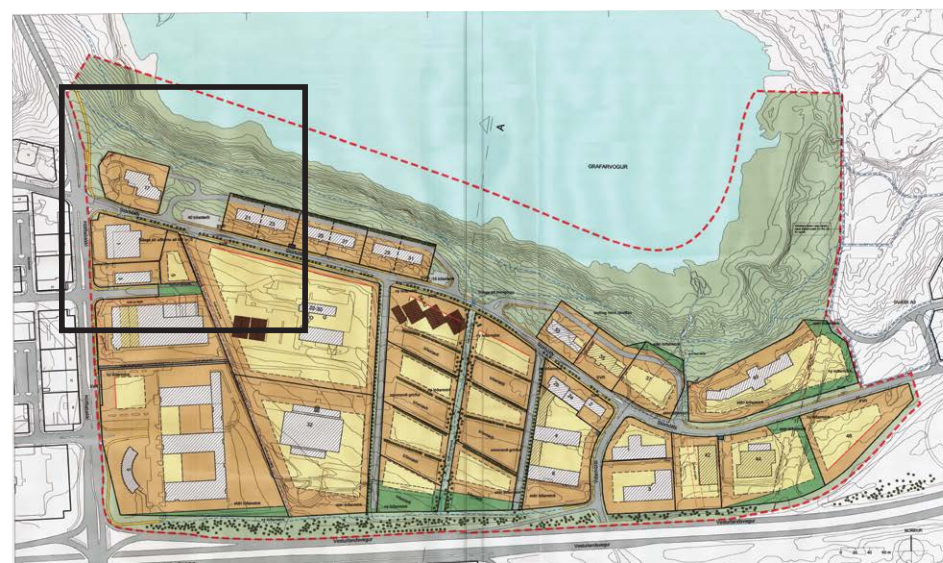
# BREYTING Á DEILISKIPULAGI ÁRTÚNSHÖFÐI - EYSTRÍ, VEGNA SMÁHÝSA



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



DEILISKIPULAGSBREYTING 1:2000



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



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

## GREINARGERÐ

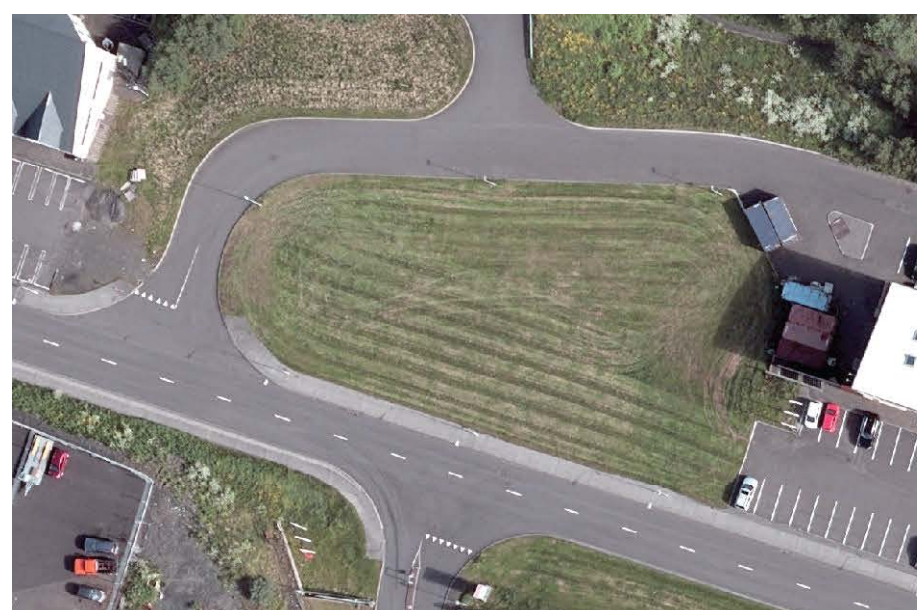
### AFMÖRKUN DEILISKIPULAGSBREYTINGAR

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 sitthvoru 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 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 rýmisfrekum verslunum, heildsölum og skrifstofum. Léttur 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, þróunarásinn 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.



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

### DEILISKIPULAG

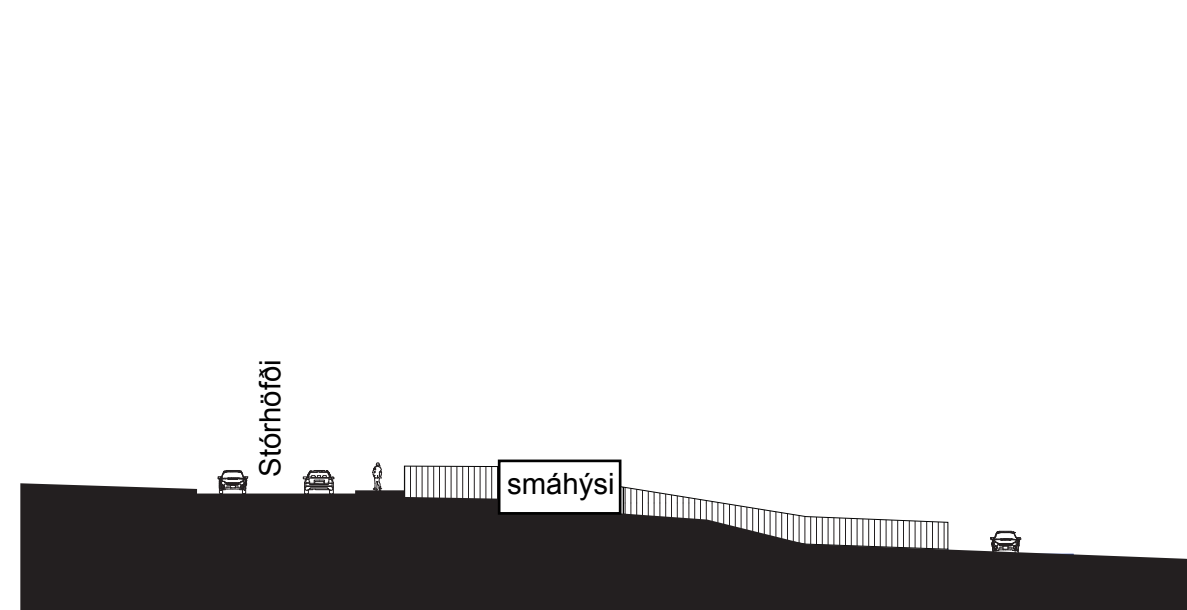
Í gildi er deiliskipulag Ártúnshöfði - Eystrí, samþykkt í Borgarráði 2.júlí 2002 og með auglýsingu um gildistöku breytingarinnar birta í B-deild Stjórnartíðinda 14. ágúst 2002. Síðari tíma breytingar hafa verið gerðar á skipulaginu en ekkert sem tekur til svæðisins sem um ræðir.

### 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.



SNÍÐ  
1:500

### 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 útsisvæði.  
Sjá leiðbeinandi uppröðun á skýringaruppdrætti.

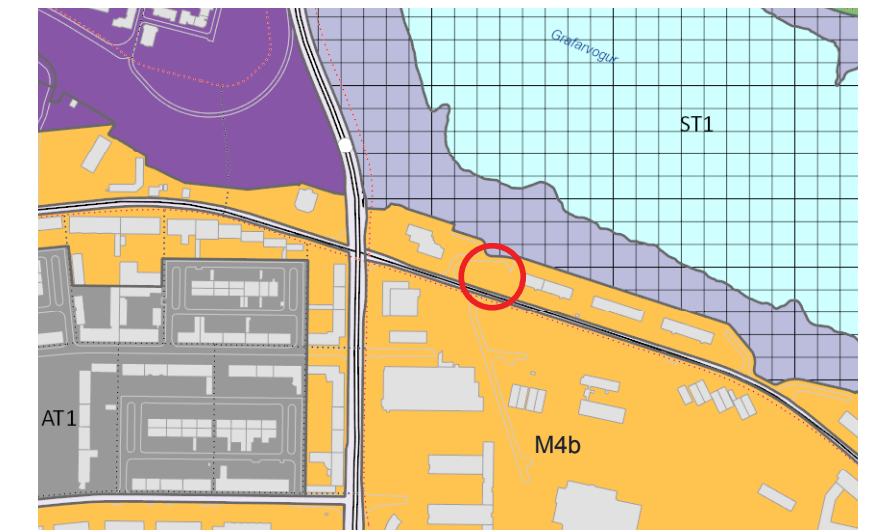
Girða skal lóðina af á vestur og suðurhlíð til að veita skjól frá umferð.  
Gera skal grein fyrir hjóðvist á svæðinu og tryggja með aðgerðum að hjóðstig verði innan marka sem hæfir íbúðarhúsnæði samkvæmt gildandi reglugerð. Ef hjóðstig fer yfir LAeq = 65 dB við húshliðar gildir hjóðvistarstaðallinn ÍST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

Gerður er fyrirvari 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

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\_\_.

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