



Reykjavík 29.06.2017

Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs frá 28. júní 2017 varðandi eftirfarandi mál.

Bíldshöfði 18

Lögð fram umsókn Marvins Ívarssonar, mótt. 8. júní 2017, varðandi breytingu á deiliskipulagi Ártúnshöfða vegna lóðarinnar nr. 18 við Bíldshöfða. Í breytingunni felst að hafa fjölbreytta blandaða atvinnustarfsemi í mannvirkjum á lóðinni í formi skrifstofuhúsnæðis, verslunar og þjónustu, matvælaframleiðslu, veitingahúsa, gististaða í flokki I-III, heildsölu, lagerhúsnæðis, léttis iðnaðar og verkstæða fyrir léttu iðnaðarstarfsemi., samkvæmt uppdr. Teiknir ehf., dags. 26. júní 2017.

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

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

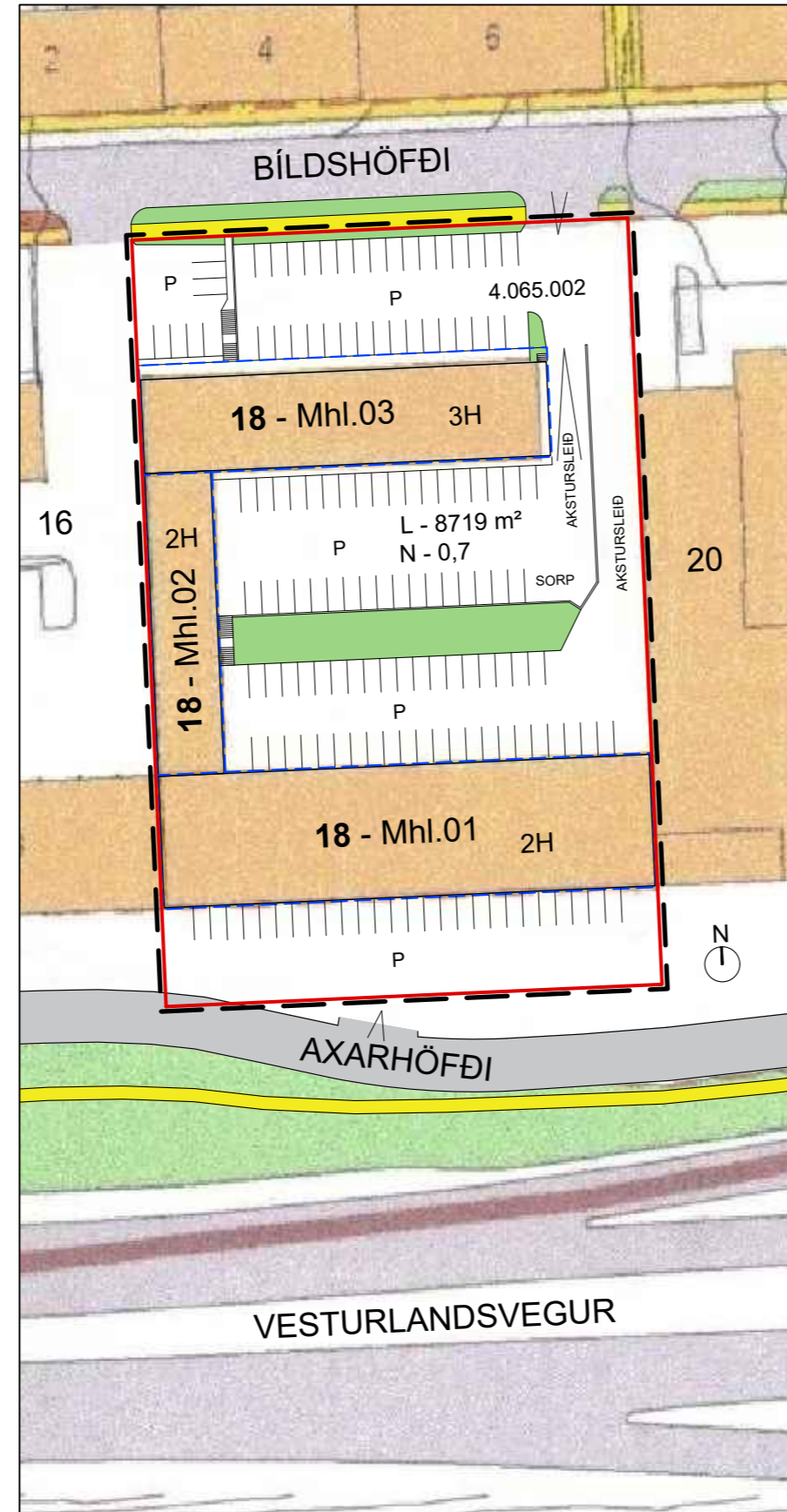
Erna Hrönn Geirsdóttir

Fylgiskjal: uppdr. Teiknir ehf., dags. 26. júní 2017

BÍLDSHÖFÐI 18 - TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGSBREYTINGU - JÚNÍ 2017



HLUTI GILDANDI DEILISKIPULAGS
Ártúnshöfða - iðnaðarsvæði, samþykkt 1. júní 1999



TILLAGA AÐ BREYTINGU FYRIR LÓÐINA BÍLDSHÖFÐI 18
Sem er hluti af Ártúnshöfði - iðnaðarsvæði, samþykkt 1. júní 1999

Greinargerð

Fyrir lóðina Bildshöfði 18, staðgr. 4.065.002 er í gildi deiliskipulag fyrir Ártúnshöfða - iðnaðarsvæði, samþykkt 1. júní 1999, ásamt síðari breytingum og greinargerð samþykkt í febrúar 1999.

Ekki er getið um sérstaklega í skilmálum gildandi deiliskipulags hvaða starfsemi sé leyfð á lóðunum nema ef lítið er til heiti deiliskipulagssvæðisins, en þar er tekið sérstaklega fram að um sé að ræða Ártúnshöfða - iðnaðarsvæði. Skilmálarnir bera að auki að öllu leiti keim af því að aðallega sé um að ræða iðnaðarsvæði.

Í Gildandi aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 segir um svæðið: Þ89 Höfðar-Vogur. Miðsvæði (M4b). Fyrst og fremst gert ráð fyrir rymisfrekum verslunum, heildsölum og skrifstofum. Léttur iðnaður og verkstæði leyft. 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. Einnig er vísað til uppbyggingar á svæðinu í kaflanum Borgin við Sundin.

GILDANDI SKILMÁLAR DEILISKIPULAGS:

Gert er ráð fyrir einni tengingu fyrir hverja lóð við Bildshöfða nema lóð nr. 20 þar sem tengingar verða tvær. Þar sem lóðarhafar þurfa að sameinast um tengingar ma. vegna landhalla skal vera kvöð um aðkomu allra.

Girða skal lóðir á lóðarmörkum. Girðingar skulu vera á steypum undirstöðum og að jafnaði 2,0 metrar á hæð. Undanteknar þessari reglu eru lóðir við Bildshöfða sem liggja að Axarhöfða og lóðir meðfram Bildshöfða að sunnan þar sem aðstæður eru þannig að aðkoma gefur ekki tilefni til annars. Girðingar eru háðar samþykki byggingarfulltrúa. Þar sem ekki eru girðingar á lóðarmörkum skal ganga frá lóðarmörkum á annan skýran hátt og í réttri hæð.

Eitt bílastæði skal vera á lóð fyrir hverja 50 fermetra húsnæðis á lóðinni. Lóðarhafar skulu sýna fram á fullnægjandi fjölda bílastæða innan sinna lóða og fyrirkomulag þeirra í samræmi við reglugerð. Verði ekki sýnt fram á tilskilinn fjölda bílastæða miðað við raunverulegt byggingarmagn, eðli starfsemi og aðstæður á lóð verður lóðarhafa gert að greiða ákveðið gjald til bílastæðasjóðs af þeim stöðum sem hann getur ekki uppfyllt innan sinnar lóðar. Bílastæði og bílaplön skulu malbikuð.

Nýtingarhlutfall lóðar má vera allt að 0,7, þ.e. gólfplatamál bruttó verði allt að 70% af flatarmáli lóðar, enda verði bílastæðakröfur uppfylltar. Ekki verða leyfðar fleiri nýbyggingar, viðbyggingar eða stækkanir þar sem nýtingarhlutfall hefur þegar náð 0,7. Notkun gáma innan lóða umfram venjulegan hleðslutíma er óheimil nema með sérstöku samþykki byggingarfulltrúa.

Lóðir við Bildshöfða 8-18 eru stækkaðar um 15,0 metra til suðurs og teljast fyrstu 8,0 metrar vera athafnasvæði og bílastæði næstu 7 metrar teljast vera akstursgata og jaðarsvæði. Á götunni er kvöð um almenna umferð og lóðarhöfum óheimilt að hindra almenna umferð. Gatan (Axarhöfði) verði sameign lóðarhafa og skulu þeir mynda félag um framkvæmd hennar og rekstur.

BREYTINGAR VIÐ SKILMÁLA DEILISKIPULAGS:

Ekki er gerð krafa um girðingar á lóðarmörkum, en nýjar girðingar eru háðar samþykki byggingarfulltrúa. Þar sem ekki eru girðingar á lóðarmörkum skal ganga frá lóðarmörkum á annan skýran hátt og í réttri hæð.

Hús skulu rúmast innan skilgreinds byggingarreits en heimilt er að fara með þakkanta, skyggni, skýli, svalir, stiga og lyftur útfyrir byggingarreit svo framfarlega sem það hindrar ekki aðkomu eða starfsemi á lóðinni eða nærliggjandi lóðum.

Heimilt er að hafa starfsemi sem samræmist skilgreiningu á miðsvæði M4b í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030. Gististaðir í flokki I-III eru heimilir á svæðinu. Á 1. til 2. hæð með aðgengi að Bildshöfða skal vera verslun og þjónusta opin almenningsi og þar er ekki heimilt að byrgja fyrir glugga.

Að öðru leiti vísað til gildandi skilmála frá 1. febrúar 1999.



YFIRLITSMYND ÚR AÐALSKIPULAGI REYKJAVÍKUR 2010-2030

SKÝRINGAR:

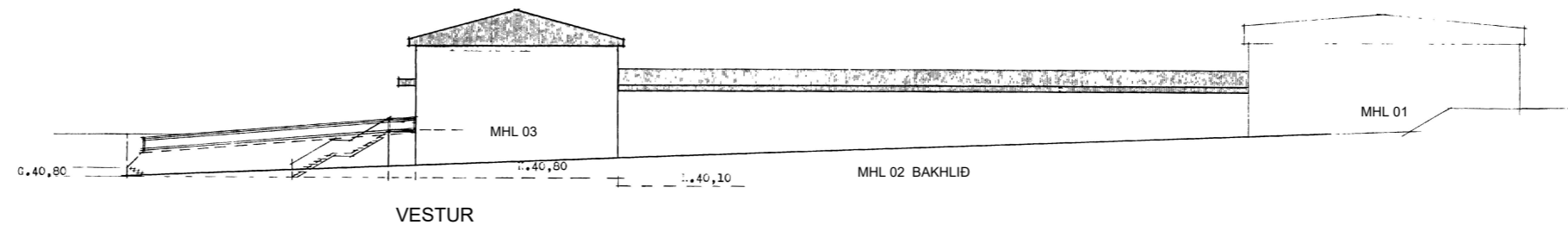
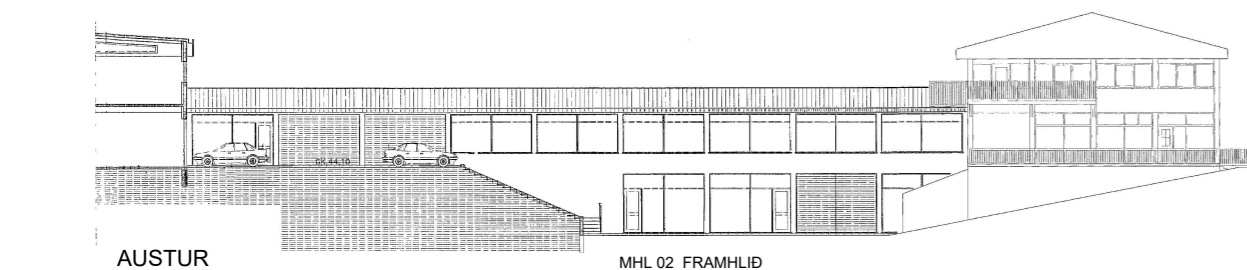
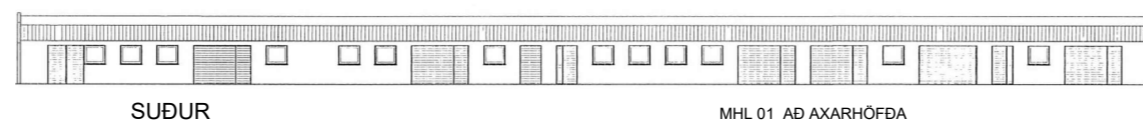
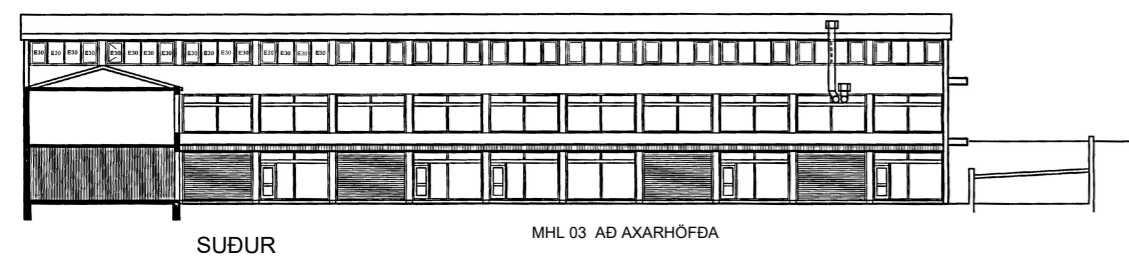
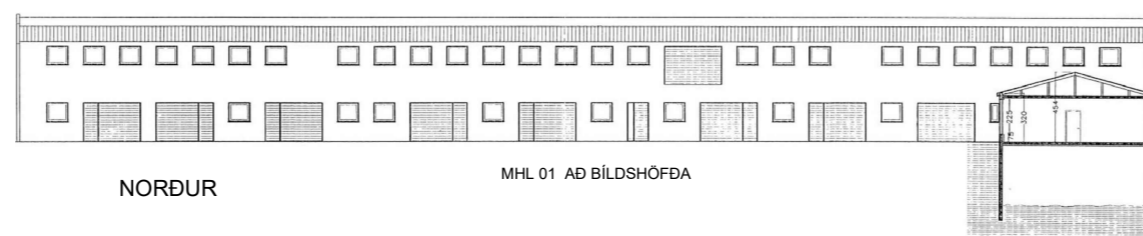
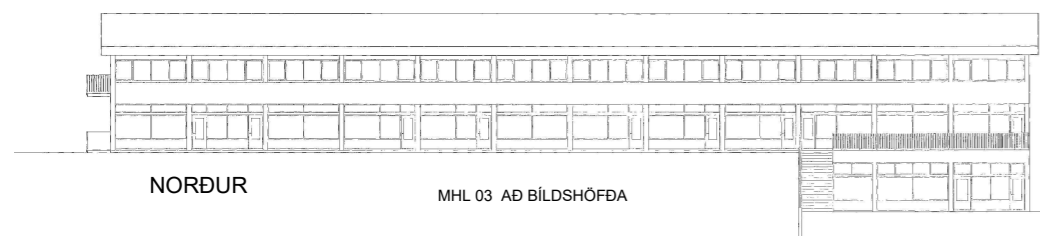
- — — — — SKIPULAGSMÖRK
- — — — — LÓÐAMÖRK
- - - - - BYGGINGAREITUR
- — — — — GANGSTÍGUR
- — — — — GÖTUR
- — — — — NÚVERANDI BYGGING
- — — — — GRÆNT SVÆÐI
- 3H HÚSHÆÐIR
- P BÍLASTÆÐI-PLAN
- L LÓÐARSTÆRÐ
- N NÝTINGARHLUTFALL
- N NORDUÞÍLA

SAMÞYKKTIR:

Deiliskipulagsbreyting þessi, sem fengið hefur meðferð í samræmi við 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____.



TEIKNIR Marín Ivarsson - Byggingafræðingur
tel 4386652 - marvinvarsson@gmail.com
- teiknir ehf. - hönnun & ráðgjöf - kt 460907-0500 - reykjavík - ísland - www.teiknir.is -

Verkheiti: **BÍLDSHÖFÐI 18** Reykjavík
Teikning: **Tillaga að deiliskipulagsbreytingu**
Verkkaupi: Riverside ehf. Dags: 26.06.2017
Hönnuður: Marín Ivarsson Kvarði: A2
Kennitala: 170573-4399 Stærð: A2
Teiknað: Mí Breyting: _____
Áritun: _____ Teikn.nr. **001**

Öll mál eru í millimetrum (mm), nema annað sé tekið fram. Öll stærðarákvarðandi mál skulu samræmist af viðkomandi ármestara á staðnum. Nýji og breyttir byggingarhlutar samkvæmt teikningu, allt efni og einingar skulu uppfylla ákveðið byggingareglugerðar, sem og reglugerðar um viðskipti með byggingavörur.